

LAPORAN AKHIR
NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN KOTABARU
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG



BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN KOTABARU
KOTABARU
MARET 2024

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dalam rangka tindak lanjut UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, perlu penyesuaian ketentuan Perda Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung yang sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Syukur Alhamdulillah tim penyusun panjatkan kepada Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya, penulisan Naskah Akademik yang berjudul **“Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung”** akhirnya dapat terselesaikan.

Tim penyusun senantiasa memanjatkan Puji Syukur keHadirat-Nya, tanpa Karunia-Nya Naskah Akademik ini tidak akan pernah dapat terselesaikan sebagaimana diharapkan. Proses penyelesaian Naskah Akademik ini atas keterlibatan berbagai pihak. Pada kesempatan ini tim penyusun menyampaikan ucapan terima kasih bagi semua pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian Naskah Akademik ini terima kasih untuk semua dukungan yang diberikan. Kekurangan dan kelemahan pasti banyak ditemui dalam Naskah Akademik ini, meskipun demikian semoga Naskah Akademik ini dapat bermanfaat bagi masyarakat Kabupaten Kotabaru.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Kotabaru, Maret 2024

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik	6
D. Metode Penelitian	7
BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG.....	15
A. Kajian Teoritis	15
B. Kajian terhadap asas/ prinsip yang terkait penyusunan norma.	26
B. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada, Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat	33
C. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Yang Akan Diatur Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Beban Keuangan Daerah.....	36
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG	47
A. Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.....	47
D. Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.....	73
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG.....	76
A. Landasan Filosofis.....	78
B. Landasan Sosiologis	80

C. Landasan Yuridis	82
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG	85
A. Jangkauan	85
B. Arah pengaturan	85
C. Ruang Lingkup Pengaturan	85
BAB VI PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	98

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sesuai dengan tujuan nasional NKRI yang dirumuskan dalam UUDNRI Tahun 1945¹, dalam konsiderans menimbang huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247), untuk selanjutnya ditulis menjadi UU No. 28 Tahun 2002, menyebutkan bahwa “bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945”.

Penjelasan Umum UU No. 28 Tahun 2002 menyebutkan bahwa “Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati

¹ UUDNRI Tahun 1945 mengamanatkan kepada pemerintah dan segenap bangsa Indonesia cita-cita luhur dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Tujuan penyelenggaraan pemerintahan utamanya adalah untuk: (1) Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia; (2) Memajukan kesejahteraan umum; (3) Mencerdaskan kehidupan bangsa; (4) Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya”.

Berdasarkan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628) untuk selanjutnya ditulis menjadi PP No. 16 Tahun 2021, menyebutkan bahwa “Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan Masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya”.

Kabupaten Kotabaru telah mempunyai pengaturan bangunan gedung yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2013 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 05) untuk selanjutnya ditulis Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013. Perda tersebut ditetapkan berdasarkan ketentuan:

a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002

Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

- b. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844),

Kedua, undang-undang tersebut telah dilakukan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856), untuk selanjutnya ditulis UU No. 6 Tahun 2023.

Dengan diundangkan ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013 perlu dilakukan penyesuaian terhadap materi muatan yang diatur dengan menyesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Penyesuaian pengaturan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013 sebagai tindak lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi². Sesuai dengan ketentuan Pasal

² Tidak hanya terkait dengan ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, beberapa norma standar prosedur dan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat yaitu:

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan; (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 311);

237 ayat (4) UU No. 23 Tahun 2014 yang menyebutkan bahwa “Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dengan peraturan daerah merupakan kebijakan daerah dalam rangka mengatur kearifan lokal terkait dengan bangunan gedung di Kabupaten Kotabaru.

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2014, yang menyebutkan bahwa “Daerah berhak menetapkan kebijakan Daerah untuk menyelenggarakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah”. Adapun Penjelasan Pasal 17 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2014 menyebutkan “Yang dimaksud dengan “kebijakan Daerah” dalam ketentuan ini adalah Perda, Perkada, dan keputusan kepala daerah”. Dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, wajib berpedoman pada Norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) UU No. 23 Tahun 2014 yang menyebutkan bahwa “Daerah dalam menetapkan kebijakan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

-
- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 312);
 - c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 291);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru disusun guna memberikan kajian akademis terhadap Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung. Melalui pengkajian naskah akademik ini diharapkan memberikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.

B. Rumusan Masalah

Penelitian dalam naskah akademik ini ditujukan untuk menyusun Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung. Hal penting yang perlu dianalisis dalam naskah akademik ini yakni terkait:

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

C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

1. Tujuan

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

2. Kegunaan

- 1) Memberikan pemahaman kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kotabaru serta masyarakat Kabupaten Kotabaru mengenai urgensi penyelenggaraan bangunan gedung;
- 2) Masukan bagi pembentuk Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung dan dapat

digunakan sebagai referensi akademis bagi pihak yang berkepentingan;

- 3) Memberikan panduan untuk pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung agar substansi yang akan menjadi norma hukum tepat sesuai dengan kajian yang dibahas dalam naskah akademis ini.

D. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Suatu penelitian merupakan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan.³ Disebut penelitian hukum karena didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁴ Untuk jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang secara doktrinal, meneliti dasar aturan dan perundang-undangan.⁵ Melalui penelitian hukum normatif akan dilakukan studi dokumen bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang berkenaan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.

³ Ronny Hanitijo Soemitro. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 2.

⁴ Soetjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Pers, hlm. 43.

⁵ Ade Saptomo. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Unesa University Press. hlm. 29.

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung dalam melakukan penelitian hukum normatif yaitu:

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang ditangani oleh peneliti.⁶ Suatu penelitian hukum normatif harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian.⁷ Sehingga sangat relevan penggunaan pendekatan peraturan perundang-undangan dalam penelitian ini.

Pendekatan ini digunakan untuk memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Disebutkan oleh Hadin Muhjad bahwa:

Mengingat pendekatan ini memperjelas persoalan menyangkut konsistensi dasar filosofis, dasar ontologis dan *ratio legis*/ logika hukum konsistensi adalah suatu yang tetap (asas-asas hukum) dan kesesuaian, kesesuaian adalah kesamaan atau kecocokan makna (asas hukum) antara konstitusi dengan Undang-Undang, sesama Undang-Undang, Undang-Undang dengan peraturan pemerintah.⁸

⁶ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-8. Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 133.

⁷ Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cet kedua. Jakarta: Bayumedia Publishing, hlm. 302.

⁸ Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 46 – 47.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan oleh peneliti untuk menganalisis bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengikat. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) mutlak dilakukan karena tipe penelitian yang dipilih oleh peneliti yaitu penelitian hukum normatif.

Dalam pendekatan perundang-undangan maka hukum diposisikan sebagai suatu sistem tertutup yang mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

1. *comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada didalamnya terkait antara satu dengan yang lainnya secara logis.
2. *all inclusive*, kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak ada kekurangan hukum.
3. *systematic*, bahwa disamping bertautan antara satu dengan yang lainnya, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara *hierarchy*.⁹

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan tidak melupakan pengungkapan *ratio legis* lahirnya perundang-undangan khususnya peraturan perundang-undangan yang terkait objek dalam penelitian ini.

b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, guna menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang

⁹ Johny Ibrahim. *Op. Cit*, hlm. 303.

relevan, sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.¹⁰

Pendekatan konseptual merupakan suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh kejelasan dan pembenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum.¹¹ Pendekatan konsep ini digunakan untuk menjelaskan tentang konsep-konsep yang terkait dengan konstusionalitas penetapan peraturan daerah dalam sistem hukum di Indonesia. Konsep adalah unsur-unsur yang memiliki kelas-kelas fenomena dalam suatu bidang studi yang kadang kala menunjuk pada hal-hal yang universal yang diabstraksikan dari hal-hal yang partikular.¹²

3. Bahan hukum

Menurut Morris L. Cohen bahwa sumber hukum primer akan terdiri dari berbagai jenis peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan, sedangkan sumber hukum sekunder akan berupa berbagai bentuk kepustakaan di bidang hukum maupun bidang yang terkait termasuk didalamnya pandangan-pandangan dari para pakar

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.*, hlm. 93.

¹¹ Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. *Op. Cit.*, hlm. 47.

¹² Johny Ibrahim. *Op. Cit.*, hlm. 303.

hukum.¹³ Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum ini akan diuraikan sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum positif berdasarkan hierarkinya, diperoleh dari Lembaran Negara Republik Indonesia serta Berita Negara Republik Indonesia dan Lembaran Daerah serta Berita Daerah. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat. Adapun bahan hukum primer yang digunakan oleh peneliti yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26,

¹³ Morris L. Cohen dan Kent C. Olson. *Legal Research in A Nutshell*. St. Paul Minnesota: West Publishing Company, hlm. 1 – 3.

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

- 5) Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2013 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 05).

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, digunakan untuk menganalisis bahan hukum primer yang relevan dengan penelitian hukum yang akan dilakukan. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, diperoleh dari buku-buku teks hukum, jurnal hukum dan artikel hukum cetak maupun elektronik, karya ilmiah bidang hukum, dan hasil penelitian hukum.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberi petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang dalam penelitian ini diperoleh dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan kamus bahasa Inggris.

4. Teknik pengumpulan bahan hukum

Teknik yang dipergunakan untuk mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan studi kepustakaan. Dalam studi kepustakaan lebih menekankan pada penelusuran dokumen (studi dokumen) yakni bahan-

bahan yang tertulis yang berisi informasi yang diklasifikasikan dalam bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian kepustakaan digunakan untuk memperoleh bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, literatur-literatur hukum yang relevan untuk penelitian hukum yang dilakukan yaitu buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel hukum, hasil penelitian hukum, publikasi ilmiah baik yang tercetak maupun elektronik.

Studi kepustakaan dilakukan dengan sistem kartu (*card system*). Bahan-bahan hukum terlebih dahulu dipelajari dan bahan hukum yang relevan dengan pokok permasalahan kemudian dicatat dan dituangkan dalam kartu-kartu kecil untuk dicatat identitas buku, pendapat penulis terkait permasalahan dalam penelitian tesis ini, beserta nomor halaman pemuatannya, disertai beberapa catatan kecil dari peneliti. Informasi yang telah diperoleh terus dikembangkan ke sumber-sumber bahan hukum lainnya melalui teknik bola salju untuk mendapatkan informasi atau bahan hukum selengkap mungkin terkait permasalahan yang diteliti.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian yaitu literatur-literatur, karya ilmiah (hasil penelitian), peraturan perundang-undangan, majalah, surat kabar, jurnal ilmiah, dokumentasi dari berbagai instansi

yang terkait dengan penelitian ini, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan kerangka teori dari hasil pemikiran para ahli kemudian dilihat relevansinya dengan isu hukum yang diteliti.

5. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung adalah di Kabupaten Kotabaru.

6. Analisa bahan hukum

Terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian hukum ini, dilakukan analisa dengan teknik deskriptif analitis. Analisis dilakukan baik terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier, agar hasil analisis ini merupakan suatu deskripsi analitis yang komprehensif. Hasil penelitian kemudian disusun secara sistematis mengikuti teknik penyusunan penulisan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG

A. Kajian Teoritis

1. Definisi Bangunan Gedung

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UU No. 28 Tahun 2022 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023, menyebutkan bahwa “Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sesuatu yang didirikan; sesuatu yang dibangun (seperti rumah, gedung, menara)¹⁴. Adapun bangunan merupakan bangunan tembok dan sebagainya yang berukuran besar sebagai tempat kegiatan seperti perkantoran, pertemuan, perniagaan, pertunjukan, atau olahraga, rumah tembok yang berukuran besar¹⁵.

¹⁴<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bangunan> diunduh tanggal 22 Februari 2024.

¹⁵ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/gedung> diunduh tanggal 23 Februari 2024.

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah atau gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Bangunan memiliki beragam bentuk, ukuran, dan fungsi, serta telah mengalami penyesuaian sepanjang sejarah yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti bahan bangunan, kondisi cuaca, harga, kondisi tanah, dan alasan estetika¹⁶.

Bangunan gedung merupakan suatu sarana infrastruktur yang berfungsi sebagai tempat penunjang manusia dalam aktivitas kesehariannya. Pada suatu perencanaan konstruksi gedung terdiri atas struktur bawah (*lower structure*), dan struktur atas (*upper structure*). Struktur bawah (*lower structure*) merupakan komponen suatu bangunan yang berada dibawah permukaan seperti Pondasi dan struktur bangunan lainnya yang ada dibawah. Sedangkan, Struktur atas (*upper structure*) sendiri merupakan komponen suatu bangunan dimana berada diatas permukaan tanah seperti kolom, balok, plat, dan tangga.

Dalam kamus bahasa Inggris, Building bisa diartikan bangunan atau rumah. Berikut ini pengertian bangunan dari beberapa sumber dari Vitruvius di dalam bukunya De

¹⁶ <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan>. diunduh tanggal 26 Februari 2024.

Architectura, Bangunan yang baik haruslah memiliki keindahan atau estetika (Venustas), kekuatan (Firmitas), dan kegunaan atau fungsi (Utilitas). Sehingga bangunan tidak hanya sekedar berdiri saja, melainkan harus mempunyai tiga unsur yang disebutkan diatas (Sumoharjo, 2009).

Bangunan adalah merupakan perpaduan beberapa dari beberapa bahan dan konstruksi sehingga dapat berfungsi sesuai dengan yang direncanakan. Bangunan (khususnya rumah tempat tinggal) berfungsi untuk melindungi dan menjaga penghuninya dari segala macam bahaya dan kondisi (keadaan alam) yang tidak menyenangkan. Dari dulu hingga sekarang fungsi bangunan berkembang terus sesuai dengan keadaan dan kebutuhan manusia, demikian juga dengan bahan dan konstruksi bangunan. Perkembangan jenis bahan dan konstruksi bangunan sejalan dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi¹⁷.

2. Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UU No. 28 Tahun 2022 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023, menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan,

¹⁷ Zulkifli Matondiang dan Rachmat Mulayana. 2012. *Konstruksi Bangunan Gedung*. Medan: Unimed Press, hlm. 1.

pelestarian, dan pembongkaran”. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib¹⁸.

a. Perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi

Ketentuan Pasal 1 angka 5 Permen PUPR No. 20 Tahun 2021 menyebutkan bahwa “Perencanaan Teknis Bangunan Gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan standar teknis yang ditetapkan, sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan”.

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 Permen PUPR No. 20 Tahun 2021 menyebutkan bahwa “Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung adalah kegiatan pendirian, perbaikan, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun”.

b. Pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Permen PUPR No. 20 Tahun 2021 menyebutkan bahwa “Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi

¹⁸ Tim Pelaksana Pengawasan dan Pengendalian Pusat kegiatan IBM Direktorat PKP. 2023. *Buku Saku: Petunjuk Konstruksi Bangunan Sederhana*. Jakarta: Kementerian PUPR, hlm. 2.

yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala”.

Ketentuan Pasal 1 angka 9 Permen PUPR No. 20 Tahun 2021 menyebutkan bahwa “Pemeliharaan Bangunan Gedung adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi”.

Ketentuan Pasal 1 angka 12 Permen PUPR No. 20 Tahun 2021 menyebutkan bahwa “Pembongkaran Bangunan Gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya”.

Dalam penelitian Supriatna, kegiatan pemeliharaan dibedakan dalam 3 tipe, yaitu:

- a. pemeliharaan terencana, yaitu pemeliharaan yang diorganisasi dan direncanakan sebelumnya dikontrol dan menggunakan record untuk menetapkan rencana selanjutnya.
- b. pemeliharaan pencegahan yaitu pemeliharaan ini dilaksanakan pada interval atau yang telah direncanakan sebelumnya dan bertujuan untuk mengurangi kemungkinan adanya elemen yang rusak.
- c. pemeliharaan langsung, yaitu pemeliharaan yang dilaksanakan ketika suatu elemen atau komponen

pembangunan dalam keadaan rusak dan memerlukan perbaikan¹⁹.

3. Fungsi Bangunan Gedung

Bangunan mempunyai beberapa fungsi bagi kehidupan manusia, terutama sebagai tempat berlindung dari cuaca, keamanan, tempat tinggal, privasi, tempat menyimpan barang, dan tempat bekerja. Suatu bangunan tidak bisa lepas dari kehidupan manusia khususnya sebagai sarana pemberi rasa aman, dan nyaman²⁰.

Fungsi bangunan gedung meliputi:

a. fungsi hunian

Pembuatan bangunan rumah tinggal bertujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia akan papan/tempat tinggal. Oleh karena itu, pembuatan bangunan ini harus memperhatikan faktor keamanan dan kenyamanannya. Contoh-contoh bangunan rumah tinggal antara lain rumah, perumahan, rumah susun, apartemen, mess, kontrakan, kos-kosan, asrama.

b. fungsi usaha

Bangunan dengan fungsi sebagai usaha didirikan untuk mendukung aktivitas komersial meliputi jual, beli, dan sewa. Bangunan komersial ditujukan untuk keperluan bisnis sehingga faktor lokasi yang strategis memegang peranan penting bagi kesuksesan bangunan

¹⁹ Y Supriatna. 2011. *Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung*. Majalah Ilmiah Bandung: Unikom, hlm. 199-206.

²⁰ <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan> diunduh tanggal 27 Februari 2024

tersebut. Contoh-contoh bangunan komersial di antaranya pasar, supermarket mall, retail, pertokoan, perkantoran, dan kompleks kios.

c. fungsi sosial dan budaya

Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

d. fungsi keagamaan

Masjid, gereja, kelenteng, pura, dan wihara ialah contoh-contoh dari bangunan fasilitas peribadatan. Semua bangunan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan batin manusia sebagai makhluk yang memiliki Tuhan. Bangunan peribadatan biasanya digunakan sebagai tempat beribadah dan upacara keagamaan.

e. fungsi khusus

Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

4. Konsep Pembangunan *Green Building*

Bangunan hijau (*Green Building*) adalah bangunan berkelanjutan yang mengarah pada struktur dan pemakaian proses yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan hemat sumber daya sepanjang siklus hidup bangunan tersebut, mulai dari pemilihan tempat sampai desain, konstruksi, operasi, perawatan, renovasi, dan peruntuhan. Praktik ini memperluas dan melengkapi desain bangunan klasik dalam hal ekonomi, utilitas, durabilitas, dan kenyamanan.

Bangunan hijau (*Green Building*) dirancang untuk mengurangi dampak lingkungan bangunan terhadap kesehatan manusia dan lingkungan alami dengan:

- a. menggunakan energi, air, dan sumber daya lain secara efisien;
- b. melindungi kesehatan penghuni dan meningkatkan produktivitas karyawan;
- c. mengurangi limbah, polusi dan degradasi lingkungan.

Suatu bangunan dapat disebut sudah menerapkan konsep bangunan hijau apabila berhasil melalui suatu proses evaluasi tersebut tolak ukur penilaian yang dipakai adalah Sistem Rating. Sistem Rating adalah suatu alat yang berisi butir-butir dari aspek yang dinilai yang disebut rating dan setiap butir rating mempunyai nilai. Apabila suatu bangunan berhasil melaksanakan butir rating tersebut, maka mendapatkan nilai dari butir tersebut. Kalau jumlah

semua nilai yang berhasil dikumpulkan bangunan tersebut dalam melaksanakan Sistem Rating tersebut mencapai suatu jumlah yang ditentukan, maka bangunan tersebut dapat disertifikasi pada tingkat sertifikasi tersebut.

Ada 6 (enam) aspek yang menjadi pedoman dalam evaluasi penilaian Green Building:

- a. tepat guna lahan (*Appropriate Site Development / ASD*);
- b. efisiensi dan konservasi energi (*Energy Efficiency & Conservation / EEC*);
- c. konservasi air (*Water Conservation / WAC*);
- d. sumber dan siklus material (*Material Resource and Cycle / MRC*);
- e. kualitas udara dan kenyamanan ruang (*Indoor Air Health and Comfort / IHC*);
- f. manajemen lingkungan bangunan (*Building and Environment Management / BEM*).

Penerapan aspek Green Building dari segi desain bangunan yaitu:

- a. bentuk dan orientasi bangunan

Gedung Menteri Kementerian Pekerjaan Umum memiliki bentuk massa bangunan yang tipis, baik secara vertikal maupun horizontal. Sisi tipis di puncak gedung didesain agar mampu menjadi shading bagi sisi bangunan di bawahnya sehingga dapat membuat bagian tersebut menjadi lebih sejuk. Pada desain gedung ini memiliki area opening yang lebih

banyak di sisi timur. hal ini dikarenakan cahaya pada sore hari (matahari barat) lebih bersifat panas dan menyilaukan.

b. *shading* dan reflektor

Shading light shelf bermanfaat mengurangi panas yang masuk ke dalam gedung namun tetap memasukan cahaya dengan efisien. Dengan light shelf, cahaya yang masuk kedalam bangunan dipantulkan ke ceiling. Panjang shading pada sisi luar light shelf ditentukan sehingga sinar matahari tidak menyilaukan aktivitas manusia didalamnya. Cahaya yang masuk dan dipantulkan ke ceiling tidak akan menyilaukan namun tetap mampu memberikan cahaya yang cukup.

c. sistem penerangan

Sistem penerangan dalam bangunan menggunakan *intelligent lighting system* yang dikendalikan oleh main control panel sehingga nyala lampu dimatikan secara otomatis oleh motion sensor & lux sensor. Dengan begitu, penghematan energy dari penerangan ruang akan mudah dilakukan.

d. *water recycling system*

Water recycling system berfungsi untuk mengolah air kotor dan air bekas sehingga dapat digunakan kembali untuk keperluan flushing toilet ataupun sistem penyiraman tanaman. Dengan sistem ini, penggunaan air

bersih dapat dihemat dan menjadi salah satu aspek penting untuk menunjang konsep green building.

Konsep pembangunan *green building*. Beberapa aspek utama *green building* antara lain:

a. material

Material yang digunakan untuk membangun harus diperoleh dari alam, dan merupakan sumber energi terbarukan yang dikelola secara berkelanjutan. Daya tahan material bangunan yang layak sebaiknya teruji, namun tetap mengandung unsur bahan daur ulang, mengurangi produksi sampah, dan dapat digunakan kembali atau didaur ulang.

b. energi

Penerapan panel surya diyakini dapat mengurangi biaya listrik bangunan. Selain itu, bangunan juga selayaknya dilengkapi jendela untuk menghemat penggunaan energi, terutama lampu dan AC. Untuk siang hari, jendela sebaiknya dibuka agar mengurangi pemakaian listrik. Jendela tentunya juga dapat meningkatkan kesehatan dan produktivitas penghuninya. Green building juga harus menggunakan lampu hemat energi, peralatan listrik hemat energi, serta teknologi energi terbarukan, seperti turbin angin dan panel surya.

c. air

Penggunaan air dapat dihemat dengan menginstal sistem tangkapan air hujan. Cara ini akan mendaur ulang

air yang dapat digunakan untuk menyiram tanaman atau menyiram toilet. Gunakan pula peralatan hemat air, seperti pancuran air beraliran rendah, tidak menggunakan bathtub di kamar mandi, menggunakan toilet hemat air, dan memasang sistem pemanas air tanpa listrik.

d. kesehatan

Penggunaan bahan-bahan bangunan dan furnitur harus tidak beracun, bebas emisi, rendah atau non-VOC (senyawa organik yang mudah menguap), dan tahan air untuk mencegah datangnya kuman dan mikroba lainnya. Kualitas udara dalam ruangan juga dapat ditingkatkan melalui sistem ventilasi dan alat-alat pengatur kelembaban udara.

B. Kajian terhadap asas/ prinsip yang terkait penyusunan norma.

Peraturan daerah yang dibentuk oleh pemerintahan daerah sebagai instrumen yuridis untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, adapun materi muatan yang diatur dalam peraturan daerah merupakan penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan menampung materi muatan lokal yang merupakan aspirasi masyarakat daerah. Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung harus sesuai dengan asas penyelenggaraan pemerintahan daerah, asas penyelenggaraan

pemerintahan daerah diatur dalam Pasal 58 UU No. 23 Tahun 2014 yaitu:

Penyelenggara Pemerintahan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, dalam menyelenggarakan Pemerintahan Daerah berpedoman pada asas penyelenggaraan pemerintahan negara yang terdiri atas:

- a. kepastian hukum;
- b. tertib penyelenggara negara;
- c. kepentingan umum;
- d. keterbukaan;
- e. proporsionalitas;
- f. profesionalitas;
- g. akuntabilitas;
- h. efisiensi;
- i. efektivitas; dan
- j. keadilan²¹.

Dengan demikian pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung harus sesuai dengan asas penyelenggaraan pemerintahan daerah yang berpedoman pada asas penyelenggaraan negara. Karena ketentuan Pasal 58 UU No. 23 Tahun 2014 tersebut bersifat

²¹ Penjelasan Pasal 58 UU No. 23 Tahun 2014 sebagai berikut:

- a. kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara;
- b. tertib penyelenggara negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara;
- c. asas "kepentingan umum" adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif;
- d. asas keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;
- e. asas proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara;
- f. asas profesionalitas" adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- g. asas akuntabilitas" adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- h. asas efisiensi" adalah asas yang berorientasi pada minimalisasi penggunaan sumber daya dalam penyelenggaraan negara untuk mencapai hasil kerja yang terbaik;
- i. asas efektivitas adalah asas yang berorientasi pada tujuan yang tepat guna dan berdaya guna;
- j. asas keadilan adalah bahwa setiap tindakan dalam penyelenggaraan negara harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

komulatif maka keseluruhan asas tersebut harus semuanya tercermin dalam materi muatan peraturan daerah.

Selanjutnya pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung juga sesuai dengan asas penyelenggaraan pemerintahan daerah berpedoman kepada asas penyelenggaraan negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851) (untuk selanjutnya ditulis UU No. 28 Tahun 1999) Asas umum penyelenggaraan negara diatur dalam Pasal 3 UU No. 28 Tahun 1999 yaitu:

Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

- a. Asas Kepastian Hukum;
- b. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
- c. Asas Kepentingan Umum;
- d. Asas Keterbukaan;
- e. Asas Proporsionalitas;
- f. Asas Profesionalitas; dan
- g. Asas Akuntabilitas.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) (untuk selanjutnya ditulis UU No. 30 Tahun 2014).²²

²² Pengaturan asas penyelenggaraan pemerintahan juga diatur dalam Pasal 5 yaitu "Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan berdasarkan:

- a. asas legalitas;
- b. asas perlindungan terhadap hak asasi manusia; dan
- c. AUPB."

Penjelasan Pasal 5 UU No. 30 Tahun 2014 menyebutkan:
Huruf a

Adapun yang dimaksud dengan AUPB, berdasarkan Pasal 1 angka 17 UU No. 30 Tahun 2014 yaitu "Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan." AUPB merupakan asas penyelenggaraan pemerintahan yang juga berpedoman kepada asas umum penyelenggaraan negara yang diatur dalam UU No. 28 Tahun 1999.

Asas pembentukan dan pedoman penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung berdasarkan Pasal 237 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 23 Tahun 2014 menyebutkan:

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 250 UU Perubahan UU No. 23 Tahun 2014 dalam Pasal 176 UU No. 6 Tahun 2023

Yang dimaksud dengan "asas legalitas" adalah bahwa penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan mengedepankan dasar hukum dari sebuah Keputusan dan/atau Tindakan yang dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas perlindungan terhadap hak asasi manusia" adalah bahwa penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak boleh melanggar hak-hak dasar Warga Masyarakat sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

menyebutkan bahwa “Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan”, sehingga dalam pengkajian materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.

Ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud yaitu Pasal 5 UU No. 12 Tahun 2011 menyebutkan:

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

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan²³.

²³ Adapun Penjelasan Pasal 5 UU No. 12 Tahun 2011 menyebutkan sebagai berikut:

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

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung harus sesuai dengan asas pembentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 UU No. 12 Tahun 2011. Karena asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang disebutkan pada Pasal 5 tersebut bersifat kumulatif, maka keseluruhan asas pembentukan peraturan-perundang undangan yang baik harus tercermin dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.

Sedangkan untuk materi muatan peraturan perundang-undangan termasuk Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung dibentuk berdasarkan asas materi muatan yang terdapat dalam pasal 6 ayat (1) UU No. 12 Tahun 2011 yang berbunyi:

Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

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

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

j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan²⁴.

Bahwa asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang diatur pada Pasal 5 UU No. 12 Tahun 2011 harus seluruhnya tercermin dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung. Sedangkan asas materi muatan yang diatur pada Pasal 6 ayat (1) UU No. 12 Tahun 2011. Merupakan pengaturan kumulatif alternatif dalam materi muatan peraturan perundang-undangan

²⁴ Adapun Penjelasan Pasal 6 ayat (1) yaitu:

- a. asas pengayoman adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat;
- b. asas kemanusiaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional;
- c. asas kebangsaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- d. asas kekeluargaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan;
- e. asas kenusantaraan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- f. asas bhinneka tunggal ika adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- g. asas keadilan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga Negara;
- h. asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial;
- i. asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum;
- j. asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

termasuk materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.

Dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung juga harus mempedomani ketentuan 2 UU No. 28 Tahun 2002 yang menyebutkan “Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya”²⁵.

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

Dalam praktik yang ada, penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Kotabaru dilakukan berdasarkan ketentuan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013. Perda dimaksud sudah tidak sesuai dengan ketentuan UU 28 Tahun 2002, UU No. 6 Tahun 2023, PP No. 16 Tahun 2021 serta peraturan perundang-undangan lainnya sebagai dasar hukum penyelenggaraan bangunan gedung di kabupaten.

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)

²⁵Penjelasan Pasal 2 UU No. 28 Tahun 2002, menyebutkan bahwa:

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

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
Dasar Hukum	Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844)	Dicabut oleh UU No. 23 Tahun 2014.
	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247)	Diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023
	Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);	Dicabut oleh PP No. 16 Tahun 2021.
Pasal 7	IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c adalah izin yang dikeluarkan oleh Bupati terhadap Orang, Badan/Lembaga bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 42 ayat (1) huruf c	Bangunan gedung dapat dibongkar apabila: c. Tidak memiliki IMB	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 43 ayat (1)	Sebelum mengajukan PIMB, pemohon dapat minta keterangan tentang arahan perencanaan, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan kepada Dinas/Instansi daerah yang memiliki tugas dan tanggung jawab meliputi bidang bangunan gedung.	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 44	(1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau SKPD yang	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
	<p>ditunjuk.</p> <p>(2) Lembar isian PIMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.</p> <p>(3) PIMB harus dilampiri dengan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Gambar Situasi; b. Gambar Rencana Bangunan; c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai); d. Advice Dinas Cipta Karya, Permukiman dan Perumahan yang bersangkutan; e. Salinan atau Fotokopi bukti pemilikan tanah; f. Persetujuan/Izin Pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya 	<p>PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.</p>

Kondisi yang ada, tentunya tidak memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat sehingga perlu segera dilakukan penyesuaian materi muatan ketentuan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013 dengan ketentuan UU 28 Tahun 2002, UU No. 6 Tahun 2023, PP No. 16 Tahun 2021 serta peraturan perundang-undangan lainnya sebagai dasar hukum penyelenggaraan bangunan gedung di kabupaten.

Permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat dengan belum dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013 yaitu:

- a. tidak adanya kepastian hukum;
- b. pelayanan masyarakat seharusnya berdasarkan ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;

c. status IMB yang dimiliki oleh pemegang IMB yang telah ada sebelum diundangkan UU No. 6 Tahun 2023, PP No. 16 Tahun 2021.

D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Yang Akan Diatur Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Beban Keuangan Daerah

Kajian terhadap implikasi penerapan sistem baru dilakukan dengan menganalisis dampak dari suatu norma dalam peraturan daerah untuk memperkirakan biaya yang harus dikeluarkan dan manfaat yang diperoleh dari penerapan suatu peraturan daerah. Kajian tersebut didukung dengan analisis yang metode tertentu, antara lain metode *Regulatory Impact Analysis* (RIA) dan metode *Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process and Ideology* (ROCCIPI).

1. Metode *regulatory impact analysis* (RIA)

Istilah asli: *Regulatory Impact Analysis*. Akronim: RIA. Terjemahan lainnya:

- a. analisis dampak peraturan.
- b. analisis pengaruh regulasi.
- c. analisis pengaruh peraturan²⁶.

Adapun dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung menggunakan metode *Regulatory Impact Analysis* (RIA). Dalam salah satu panduan yang diterbitkan *Organization for Economic Co-operation and Development* (OECD), RIA

²⁶ Marhaendra Wijaatmaja. 2015. *Kegiatan Kajian Peraturan Daerah*. Bali: Kanwil Hukum dan HAM Provinsi Bali, hlm. 3.

dijelaskan sebagai suatu proses yang secara sistematis mengidentifikasi dan menilai dampak yang diinginkan dari suatu pengajuan Undang-Undang dengan metode analisa yang konsisten seperti *benefit-cost analysis*²⁷.

Proses yang dilakukan dalam RIA adalah:

1. Identifikasi dan analisis masalah terkait kebijakan. Langkah ini dilakukan agar semua pihak, khususnya pengambil kebijakan, dapat melihat dengan jelas masalah apa sebenarnya yang dihadapi dan hendak dipecahkan dengan kebijakan tersebut. Pada tahap ini, sangat penting untuk membedakan antara masalah (*problem*) dengan gejala (*symptom*), karena yang hendak dipecahkan adalah masalah, bukan gejalanya.
2. Penetapan tujuan. Setelah masalah teridentifikasi, selanjutnya perlu ditetapkan apa sebenarnya tujuan kebijakan yang hendak diambil. Tujuan ini menjadi satu komponen yang sangat penting, karena ketika suatu saat dilakukan penilaian terhadap efektivitas sebuah kebijakan, maka yang dimaksud dengan “efektivitas” adalah apakah tujuan kebijakan tersebut tercapai ataukah tidak.
3. Pengembangan berbagai pilihan/alternatif kebijakan untuk mencapai tujuan. Setelah masalah yang hendak dipecahkan dan tujuan kebijakan sudah jelas, langkah berikutnya adalah melihat pilihan apa saja yang ada atau bisa diambil untuk memecahkan masalah tersebut. Dalam metode RIA, pilihan atau alternatif pertama adalah “*do nothing*” atau tidak melakukan apa-apa, yang pada tahap berikutnya akan dianggap sebagai kondisi awal (*baseline*) untuk dibandingkan dengan berbagai opsi/pilihan yang ada. Pada tahap ini, penting untuk melibatkan stakeholders dari berbagai latar belakang dan kepentingan guna mendapatkan gambaran seluas-luasnya tentang opsi/pilihan apa saja yang tersedia.
4. Penilaian terhadap pilihan alternatif kebijakan, baik dari sisi legalitas maupun biaya (*cost*) dan manfaat (*benefit*)-nya. Setelah berbagai opsi/pilihan untuk memecahkan masalah teridentifikasi, langkah berikutnya adalah melakukan seleksi terhadap berbagai pilihan tersebut. Proses seleksi diawali

²⁷Suska. 2012. *Prinsip Regulatory Impact Assessment dalam Proses Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan Sesuai UU No. 12 Tahun 2011* Jurnal Konstitusi Volume 9 Nomor 2 juni 2012. Jakarta: Mahkamah Konstitusi, hlm. 360.

dengan penilaian dari aspek legalitas, karena setiap opsi/ pilihan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk pilihan-pilihan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dilakukan analisis terhadap biaya (cost) dan manfaat (benefit) pada masing-masing pilihan. Secara sederhana, “biaya” adalah hal-hal negatif atau merugikan suatu pihak jika pilihan tersebut diambil, sedangkan “manfaat” adalah hal-hal positif atau menguntungkan suatu pihak. Biaya atau manfaat dalam hlm ini tidak selalu diartikan “uang”. Oleh karena itu, dalam konteks identifikasi biaya dan manfaat sebuah kebijakan, perlu dilakukan identifikasi tentang siapa saja yang terkena dampak dan siapa saja yang mendapatkan manfaat akibat adanya suatu pilihan kebijakan (termasuk kalau kebijakan yang diambil adalah tidak melakukan apa-apa atau *do nothing*).

5. Pemilihan kebijakan terbaik. Analisis Biaya-Manfaat kemudian dijadikan dasar untuk mengambil keputusan tentang opsi/pilihan apa yang akan diambil. Opsi/pilihan yang diambil adalah yang mempunyai manfaat bersih (*net benefit*), yaitu jumlah semua manfaat dikurangi dengan jumlah semua biaya, terbesar.
6. Penyusunan strategi implementasi. Langkah ini diambil berdasarkan kesadaran bahwa sebuah kebijakan tidak bisa berjalan secara otomatis setelah kebijakan tersebut ditetapkan atau diambil. dengan demikian, pemerintah dan pihak lain yang terkait tidak hanya tahu mengenai apa yang akan dilakukan, tetapi juga bagaimana akan melakukannya.
7. Partisipasi masyarakat di semua proses. Semua tahapan tersebut di atas harus dilakukan dengan melibatkan berbagai komponen yang terkait, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan kebijakan yang disusun. Komponen masyarakat yang mutlak harus didengar suaranya adalah mereka yang akan menerima dampak adanya kebijakan tersebut (*key stakeholder*)²⁸.

Tujuan RIA adalah terciptanya *good regulatory governance*—tata kelola pemerintahan yang mengembangkan perumusan peraturan yang efektif,

²⁸*Ibid*, hlm. 363 – 365.

berorientasi pasar, melindungi lingkungan dan kehidupan sosial. Prinsip RIA adalah:

- a. *minimum effective regulation*, regulasi dibuat apabila benar-benar diperlukan.
- b. *competitive neutrality*, netralitas terhadap persaingan dengan menggunakan mekanisme pasar.
- c. *transparency & participation*, transparan dengan pelibatan stakeholder.
- d. *cost benefit (cost effectiveness)*, manfaat lebih besar daripada biaya, bila tidak mungkin setidaknya efektivitas biaya²⁹.

Dalam penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, diperlukan dalam rangka kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

2. Metode *Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process and Ideology* (ROCCIP) (ROCCIP)

Teori ROCCIP merupakan Teori perundang-undangan yang dikembangkan Ann Seidman, Robert B. Seidman, dan Nalin Abeysekera adalah untuk mendapatkan masukan penjelasan tentang perilaku bermasalah yang membantu dalam penyusunan undang-undang. Teori ini lebih dikenal dengan ROCCIP, yang terdiri 7 (tujuh) kategori, yakni: *rule* (peraturan), *opportunity* (kesempatan), *capacity* (kemampuan), *communication* (komunikasi), *interest* (kepentingan), *process* (proses), dan *ideology* (ideologi). Kategori-kategori ini dapat dipilah menjadi dua kelompok faktor penyebab, yakni faktor objektif (yang meliputi: *rule/* peraturan), *opportunity/*

²⁹ *Ibid.*

kesempatan), *capacity*/ kemampuan), *communication*/ komunikasi), dan *process*/ proses) dan faktor subyektif (yang meliputi: *interest*/ kepentingan dan *ideology*/ ideologi). Penjelasan masing-masing faktor tersebut adalah sebagai berikut.

Pertama, faktor subyektif, terdiri dari apa yang ada dalam benak para pelaku peran: Kepentingan-kepentingan mereka dan “ideologi-ideologi (nilai-nilai dan sikap)” mereka. Hal-hal ini merupakan apa yang semula diidentifikasi kebanyakan orang berdasarkan naluri sebagai “alasan” dari perilaku masyarakat. Masing-masing dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kepentingan (atau insentif). Kategori ini mengacu pada pandangan pelaku peran tentang akibat dan manfaat untuk mereka sendiri. Hal ini termasuk bukan hanya insentif materiil tetapi juga insentif non-materiil, seperti penghargaan dan acuan kelompok berkuasa. Fokus pada penjelasan yang berkaitan dengan kepentingan umumnya menghasilkan tindakan perundang-undangan yang menerapkan tindakan motivasi ke arah kesesuaian yang bersifat langsung - hukuman dan penghargaan - yang dirancang untuk mengubah kepentingan-kepentingan tersebut.
2. Ideologi (nilai dan sikap). Ideologi merupakan kategori subjektif kedua dari kemungkinan penyebab perilaku. Bila ditafsirkan secara luas, kategori ini mencakup motivasi-motivasi subjektif dari perilaku yang tidak dicakup dalam “kepentingan”. Motivasi tersebut termasuk semua hal mulai dari nilai, sikap dan selera, hingga ke mitos dan asumsi-asumsi tentang dunia, kepercayaan keagamaan dan ideologi politik, sosial dan ekonomi yang kurang lebih cukup jelas. Alvin Gouldner memasukkan hal-hal tersebut dalam istilah: “asumsi-asumsi domain”.

Faktor subjektif-Kepentingan dan Ideologi-memang menawarkan penjelasan secara parsial perilaku bermasalah. Akan tetapi, sesuai dengan hakikatnya, penjelasan tersebut

terfokus pada penyebab perilaku perorangan di dalam struktur kelembagaan yang ada. Sebagai akibatnya, pemecahan perundang-undangan dirancang untuk mengubah kepentingan dan ideologi perorangan. Penyelesaian perundang-undangan yang ditujukan hanya pada penyebab-penyebab subjektif dari perilaku bermasalah tidak dapat mengubah faktor kelembagaan objektif yang dapat menyebabkan bertahannya perilaku tersebut.

Kedua, faktor objektif. Berbeda dengan faktor subjektif, kategori-kategori objektif ROCCUPI - Peraturan, Kesempatan, Kemampuan, Komunikasi dan Proses memusatkan perhatian pada penyebab perilaku kelembagaan yang menghambat pemerintahan yang bersih. Kategori ini harus merangsang seorang penyusun rancangan undang-undang untuk memformulasikan hipotesis penjelasan yang agak berbeda dan usulan pemecahan. Masing-masing dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Peraturan. Kebanyakan masalah yang mencapai tahap penyusunan rancangan undang-undang tidak ada dengan tiba-tiba. Hampir selalu, batang tubuh undang-undang yang layak mempengaruhi perilaku. Orang berperilaku sedemikian rupa, bukan di hadapan satu peraturan, tetapi di depan kesatuan kerangka undang-undang. Keberadaan peraturan-peraturan tersebut dapat membantu menjelaskan perilaku bermasalah dengan satu atau beberapa dari lima alasan berikut ini:
 - susunan kata dari peraturan tersebut mungkin kurang jelas atau rancu, sehingga sampai memberikan wewenang tentang apa yang harus dilakukan;
 - beberapa peraturan mungkin mengizinkan atau mengizinkan perilaku yang bermasalah;
 - peraturan tersebut tidak menangani penyebab-penyebab dari perilaku bermasalah.

- peraturan tersebut mungkin mengizinkan pelaksanaan yang tidak transparan, tidak bertanggung jawab dan tidak partisipatif.
 - peraturan tersebut mungkin memberikan kewenangan yang tidak perlu kepada pejabat pelaksana dalam memutuskan apa dan bagaimana mengubah perilaku bermasalah tersebut.
2. Kesempatan. Apakah lingkungan di sekeliling pihak yang dituju oleh suatu undang-undang memungkinkan mereka untuk berperilaku sebagaimana diperintahkan oleh undang-undang tersebut? Atau, sebaliknya, apakah lingkungan tersebut membuat perilaku yang sesuai tidak mungkin terjadi?.
 3. Kemampuan. Apakah para pelaku peran memiliki kemampuan berperilaku sebagaimana ditentukan oleh peraturan yang ada? Berangkat dari situasi ini, maka kategori ini memfokuskan perhatian pada ciri-ciri pelaku yang menyulitkan atau tidak memungkinkan mereka berperilaku sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang yang ada..
 4. Komunikasi. Ketidaktahuan seorang pelaku peran tentang undang-undang mungkin dapat menjelaskan mengapa dia berperilaku tidak sesuai. Apakah para pihak yang berwenang telah mengambil langkah-langkah yang memadai untuk mengkomunikasikan peraturan-peraturan yang ada kepada para pihak yang dituju? Tidak ada orang yang dengan sadar mematuhi undang-undang bila dia mengetahui perintah.
 5. Proses. Menurut kriteria dan prosedur apakah - dengan Proses yang bagaimana - para pelaku peran memutuskan untuk mematuhi undang-undang atau tidak? Biasanya, bila sekelompok pelaku peran terdiri dari perorangan, kategori "Proses" menghasilkan beberapa hipotesis yang berguna untuk menjelaskan perilaku mereka. Orang-orang biasanya memutuskan sendiri apakah akan mematuhi peraturan atau tidak. Akan tetapi, dalam hlm organisasi yang kompleks (misalnya, sebuah perusahaan, lembaga swadaya masyarakat (LSM), serikat buruh, dan khususnya instansi pelaksana pemerintah, Proses dapat saja merupakan kategori ROCCUPI yang paling penting.

Kategori ROCCUPI tersebut mengandung pengertian sebagai berikut:

1. *Rule* (Peraturan Perundang-undangan). Menganalisis seluruh peraturan yang mengatur atau terkait dengan perilaku bermasalah, ini dilakukan untuk mengetahui

- kelemahan-kelemahan yang terkandung pada peraturan yang sudah ada.
2. *Oppurtunity* (Peluang/Kesempatan). Menganalisis berbagai kesempatan bagi timbulnya perilaku bermasalah.
 3. *Capacity* (kemampuan). Menganalisis kemungkinan timbulnya perilaku bermasalah karena faktor kemampuan.
 4. *Communication* (Komunikasi). Perilaku bermasalah mungkin timbul karena ketidaktahuan pemeran akan adanya peraturan. Ini juga harus dianalisis dalam rangka menemukan sebab perilaku bermasalah.
 5. *Interest* (Kepentingan). Kategori ini berguna untuk menjelaskan pandangan pemeran tentang akibat dan manfaat dari setiap perilakunya. Pandangan pemeran ini mungkin menjadi penyebab perilaku bermasalah.
 6. *Process* (Proses). Kategori proses juga merupakan penyebab perilaku bermasalah. Ada empat proses utama, yakni: proses input, proses konversi, proses output, dan proses umpan balik. Proses input menyangkut siapa saja yang dimintai masukan. Proses konversi siapa saja yang menyaring dan mempertimbangkan masukan yang ada untuk dijadikan dasar dalam mengambil keputusan. Proses output menyangkut siapa dan dengan cara apa keputusan akan dikeluarkan. Proses umpan balik menyangkut siapa saja yang dimintai umpan balik.
 7. *Ideology* (ideologi). Kategori ini menunjuk pada sekumpulan nilai yang dianut oleh suatu masyarakat untuk merasa, berpikir, dan bertindak.

Ketujuh agenda ROCCUPI bukan suatu urutan prioritas, namun hanya alat bantu agar mudah mengingat. Tidak seluruh kategori harus terpenuhi. Bisa jadi penyebab perilakunya hanya kategori ROCC, karena tidak ada penyebab dalam kategori IPI. Kategori-kategori dalam ROCCUPI bisa jadi belum lengkap, karena itu terbuka untuk ditambahkan dengan kategori baru³⁰.

Dalam perancangan peraturan perundang-undangan, Teori ROCCUPI dapat digunakan penyusunan Rancangan

³⁰ Rival Gulam Ahmad, dkk. 2017. *Jurus Merancang Peraturan untuk Transformasi Sosial: Sebuah Manual Untuk Praktisi*. Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia.

Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, yakni:

- a. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung sebagai dasar hukum bagi Pemerintah Kabupaten Kotabaru pelayanan bangunan gedung sesuai dengan kewenangan pemerintah daerah.
- b. Kesempatan adalah kondisi dimana penyelenggaraan bangunan gedung dipengaruhi oleh faktor yang mempengaruhi penyelenggaraan bangunan gedung yang ada dan solusi yang ada.
- c. Kemampuan adalah menyangkut ketersediaan dan penggunaan sumber daya yang menjadi penyebab tidak maksimalnya pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan.
- d. Proses menyangkut mekanisme kelembagaan yang mendorong atau justru menghambat pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ada, sehingga faktor penghambat harus ditindaklanjuti dengan koordinasi.
- e. Komunikasi adalah menyangkut sosialisasi yang dapat menjadi penyebab terhambatnya penyelenggaraan bangunan gedung yang ada, sehingga diperlukan intensitas sosialisasi di daerah.
- f. Ideologi juga dapat menyebabkan tidak dapat berjalannya penyelenggaraan bangunan gedung daerah yang telah dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

g. Kepentingan penyelenggaraan bangunan gedung yang ada dalam pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung dapat menjadi faktor penghambat penyelenggaraan bangunan gedung yang ada.

1. Implikasi Penerapan Sistem Baru Yang Akan Diatur Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat

Dengan ditetapkan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung memberikan kepastian hukum pada penyediaan anggaran dan pelaksanaan oleh perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang bangunan gedung.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kearifan lokal di Kabupaten Kotabaru.

2. Implikasi Penerapan Sistem Baru Yang Akan Diatur Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung Terhadap Dampaknya Terhadap Beban Keuangan Daerah

Belanja daerah untuk penyelenggaraan bangunan gedung merupakan konsekuensi penetapan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, dalam penganggaran harus berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan menyesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah Kabupaten Kotabaru dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Adapun pemenuhan pendanaan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Kotabaru yang dibebankan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Kotabaru dapat dialokasikan melalui belanja sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322) dan dalam pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781) dan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 21 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2022 Nomor 21).

BAB III
**EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-
UNDANGAN TERKAIT RANCANGAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

Pancasila dan UUDNRI Tahun 1945 mengamanatkan negara mempunyai tanggung jawab memajukan kesejahteraan umum dalam rangka mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan kebijakan afirmatif Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru penyelenggaraan urusan pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

A. Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung

Di level daerah, penyelenggaraan urusan pemerintahan bidang pertanian pada penyelenggaraan bangunan gedung mempunyai irisan dengan beberapa peraturan perundang-undangan, yakni:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Ketentuan Pasal 18 ayat (6) UUDNRI Tahun 1945 menyebutkan “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”.

Ketentuan Pasal 18H ayat (1) UUDNRI Tahun 1945 menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan

lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)

Ketentuan Pasal 35 ayat (7) UU No. 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 menyebutkan bahwa “Hasil perencanaan harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat untuk mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis Bangunan Gedung”.

Ketentuan Pasal 36A ayat (2) UU No. 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 menyebutkan bahwa:

- (1) Pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.
- (2) Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis Bangunan Gedung dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimohonkan kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai

dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat.

Ketentuan Pasal 36B ayat (2) UU No. 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 menyebutkan bahwa:

- (1) Pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung dilakukan oleh Penyedia Jasa Konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi melakukan kegiatan pengawasan dan bertanggung jawab untuk melaporkan setiap tahapan pekerjaan.
- (3) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melakukan inspeksi pada setiap tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai pengawasan yang dapat menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.
- (4) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basement jika ada;
 - c. pekerjaan struktur atas; dan
 - d. pengujian.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya menugaskan Penilik berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (6) Dalam hal pelaksanaan diperlukan adanya perubahan dan/atau penyesuaian terhadap rencana teknis, penyedia jasa perencana wajib melaporkan kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk mendapatkan persetujuan sebelum pelaksanaan perubahan dapat dilanjutkan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Ketentuan Pasal 3 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 menyebutkan bahwa:

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung setelah Bangunan Gedung tersebut mendapatkan sertifikat laik fungsi.
- (2) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan surat pernyataan kelaikan fungsi yang diajukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan setelah inspeksi tahapan terakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36B ayat (4) huruf d yang menyatakan Bangunan Gedung memenuhi standar teknis Bangunan Gedung.
- (4) Penerbitan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung dilakukan bersamaan dengan penerbitan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung.
- (5) Pemeliharaan, Perawatan, dan Pemeriksaan Berkala pada Bangunan Gedung harus dilakukan untuk memastikan Bangunan Gedung tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (6) Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung, dan atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

Ketentuan Pasal 39 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 menyebutkan bahwa “Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan hasil pengkajian teknis dan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat”. Ayat (4) menyebutkan bahwa “Pembongkaran yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis Pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat”.

Ketentuan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 menyebutkan bahwa:

- (1) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.

3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168)

Ketentuan Pasal 3 UU No. 11 Tahun 2010 menyebutkan bahwa:

Pelestarian Cagar Budaya bertujuan:

- a. melestarikan warisan budaya bangsa dan warisan umat manusia;
- b. meningkatkan harkat dan martabat bangsa melalui Cagar Budaya;
- c. memperkuat kepribadian bangsa;
- d. meningkatkan kesejahteraan rakyat; dan
- e. mempromosikan warisan budaya bangsa kepada masyarakat internasional.

Ketentuan Pasal 5 UU No. 11 Tahun 2022,
menyebutkan:

- Benda, bangunan, atau struktur dapat diusulkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, atau Struktur Cagar Budaya apabila memenuhi kriteria:
- a. berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
 - b. mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
 - c. memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
 - d. memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Ketentuan Pasal 7 UU No. 11 Tahun 2022,
menyebutkan “Bangunan Cagar Budaya dapat:

- a. berunsur tunggal atau banyak; dan/atau
- b. berdiri bebas atau menyatu dengan formasi alam”.

Ketentuan Pasal 95 ayat (2) UU No. 11 Tahun 2010

Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai dengan tingkatannya mempunyai tugas:

- a. mewujudkan, menumbuhkan, mengembangkan, serta meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab akan hak dan kewajiban masyarakat dalam pengelolaan Cagar Budaya;
- b. mengembangkan dan menerapkan kebijakan yang dapat menjamin terlindunginya dan termanfaatkannya Cagar Budaya;
- c. menyelenggarakan penelitian dan pengembangan Cagar Budaya;
- d. menyediakan informasi Cagar Budaya untuk masyarakat;
- e. menyelenggarakan promosi Cagar Budaya;
- f. memfasilitasi setiap orang dalam melaksanakan pemanfaatan dan promosi Cagar Budaya;

- g. menyelenggarakan penanggulangan bencana dalam keadaan darurat untuk benda, bangunan, struktur, situs, dan kawasan yang telah dinyatakan sebagai Cagar Budaya serta memberikan dukungan terhadap daerah yang mengalami bencana;
 - h. melakukan pengawasan, pemantauan, dan evaluasi terhadap pelestarian warisan budaya; dan
 - i. mengalokasikan dana bagi kepentingan pelestarian Cagar Budaya.
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)

Ketentuan Pasal 17 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2014 menyebutkan “Yang dimaksud dengan “kebijakan Daerah” dalam ketentuan ini adalah Perda, Perkada, dan keputusan kepala daerah”.

Huruf c angka 7 Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang UU No. 23 Tahun 2014 menyebutkan “Penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota”.

Ketentuan Pasal 286 ayat (4) UU No. 23 Tahun 2014 menyebutkan bahwa “Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Lampiran UU No. 23 Tahun 2014, menyebutkan:

C. PEMBAGIAN URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

No.	Sub Urusan	Pemerintah Pusat	Pemerintah Provinsi	Daerah Kabupaten/Kota
1	2	3	4	5
7.	Bangunan Gedung	a. Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional. b. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional dan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus.	a. Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi. b. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi.	Penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)

Ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 6 Tahun 2023, menyebutkan bahwa “Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung”.

Ketentuan Pasal 13 huruf c UU No. 6 Tahun 2023, menyebutkan bahwa “Penyederhanaan persyaratan dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi:

c. Persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi”.

6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018) sebagaimana telah diubah beberapa

kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf 1 UU No. 2 Tahun 2017 menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan Jasa Konstruksi berlandaskan pada asas:

1. pembangunan berkelanjutan; dan”.

Yang dimaksud dengan “asas pembangunan berkelanjutan” adalah bahwa penyelenggaraan Jasa Konstruksi dilaksanakan dengan memikirkan dampak yang ditimbulkan pada lingkungan yang terjaga secara terus menerus menyangkut aspek ekologi, ekonomi, dan sosial budaya.

7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)

Ketentuan Pasal 5 ayat (5) UU No. 26 Tahun 2007 menyebutkan bahwa “Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota”.

Penjelasan Pasal 5 ayat (5) UU No. 26 Tahun 2007 menyebutkan bahwa “Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya, antara lain, adalah

kawasan adat tertentu, kawasan konservasi warisan budaya, termasuk warisan budaya yang diakui sebagai warisan dunia, seperti Kompleks Candi Borobudur dan Kompleks Candi Prambanan”.

8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)

Ketentuan Pasal 1 angka 30 UU No. 32 Tahun 2009 menyebutkan bahwa “Kearifan lokal adalah nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk antara lain melindungi dan mengelola lingkungan hidup secara lestari”.

Ketentuan Penjelasan Pasal 2 huruf c UU No. 32 Tahun 2009 menyebutkan “Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah bahwa pemanfaatan lingkungan hidup harus memperhatikan berbagai aspek seperti kepentingan ekonomi, sosial, budaya, dan perlindungan serta pelestarian ekosistem”.

Ketentuan Penjelasan Pasal 2 huruf h UU No. 32 Tahun 2009 menyebutkan bahwa “Yang dimaksud dengan “asas ekoregion” adalah bahwa perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup harus memperhatikan

karakteristik sumber daya alam, ekosistem, kondisi geografis, budaya masyarakat setempat, dan kearifan lokal”.

Ketentuan Penjelasan Pasal 2 huruf 1 UU No. 32 Tahun 2009 menyebutkan bahwa “Yang dimaksud dengan “asas kearifan lokal” adalah bahwa dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup harus memperhatikan nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat”.

9. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6108) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)

Ketentuan Pasal 6A UU No. 6 Tahun 2017 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023, menyebutkan bahwa “Dalam hal penyelenggaraan kegiatan untuk menghasilkan karya Arsitektur berupa bangunan gedung sederhana dan bangunan gedung adat, penyelenggaraan kegiatan tidak wajib dilakukan oleh Arsitek”.

10. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5817)

Ketentuan Pasal 97 ayat (2) huruf a UU No. 8 Tahun 2016, menyebutkan bahwa “Infrastruktur yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. bangunan gedung;”.

Ketentuan Pasal 98 UU No. 8 Tahun 2016,
menyebutkan bahwa:

- (1) Bangunan gedung yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (2) huruf a memiliki fungsi:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya;
 - e. olahraga; dan
 - f. khusus.
- (2) Bangunan gedung yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan fasilitas dan Aksesibilitas dengan mempertimbangkan kebutuhan, fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemilik dan/atau pengelola bangunan gedung yang tidak menyediakan fasilitas yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 99 UU No. 8 Tahun 2016,
menyebutkan bahwa:

- (1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib mencantumkan ketersediaan fasilitas yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagai salah satu syarat dalam permohonan izin mendirikan bangunan.

- (2) Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib melakukan audit terhadap ketersediaan fasilitas Aksesibilitas bagi Penyandang Disabilitas pada setiap bangunan gedung.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi terhadap ketersediaan fasilitas dan Aksesibilitas untuk Penyandang Disabilitas merupakan syarat dalam penerbitan dan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (4) Dalam hal bangunan gedung sudah memenuhi syarat audit sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemerintah wajib menerbitkan sertifikat laik fungsi.
- (5) Pemerintah wajib menyusun mekanisme audit fasilitas Aksesibilitas bagi Penyandang Disabilitas.
- (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi fasilitas dan Aksesibilitas bagi Penyandang Disabilitas dilaksanakan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bersertifikat.
- (7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan dengan mengikutsertakan organisasi Penyandang Disabilitas dan/atau Penyandang Disabilitas yang memiliki keahlian di bidang bangunan gedung.

Ketentuan Pasal 100 UU No. 8 Tahun 2016, menyebutkan bahwa “Pemerintah dan Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi penyediaan fasilitas yang mudah diakses pada bangunan rumah tinggal tunggal yang dihuni oleh Penyandang Disabilitas”.

11. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628)

Ketentuan Pasal 16 ayat (4) PP No. 16 Tahun 2021, menyebutkan bahwa “Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung untuk suatu kawasan setelah mempertimbangkan pendapat publik”.

Ketentuan Pasal 19 ayat (5) PP No. 16 Tahun 2021, menyebutkan bahwa “Pemerintah Daerah kabupaten/kota

harus menyediakan KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Masyarakat secara elektronik”.

Ketentuan Pasal 25 ayat (1) PP No. 16 Tahun 2021, menyebutkan bahwa “RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah kabupaten/kota, swasta, dan/atau Masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada kawasan yang bersangkutan”.

12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2017 tentang Partisipasi Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6133)

Ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2017 tentang Partisipasi Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa:

- (1) Pemerintah Daerah memberikan dukungan penguatan kapasitas kelompok masyarakat dan/atau Organisasi Kemasyarakatan untuk berpartisipasi secara efektif dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah.
- (2) Dukungan penguatan kapasitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk penyuluhan, pendidikan dan pelatihan, dan pendampingan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

13. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Register Nasional dan Pelestarian Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6756)

Ketentuan Pasal 105 PP No. 1 Tahun 2022, menyebutkan bahwa:

- (1) Keandalan Bangunan Cagar Budaya harus memperhatikan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

- (2) Pemugaran atas Bangunan Cagar Budaya dan lingkungan Cagar Budaya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter Cagar Budaya yang dikandungnya.
- (3) Pemugaran Bangunan Cagar Budaya dan lingkungan Cagar Budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter Cagar Budaya harus dikembalikan sesuai dengan kondisi asli dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 311)

Ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR

No. 19 Tahun 2021, menyebutkan bahwa:

- (1) Pelestarian BGCB diusulkan dengan cara pendaftaran melalui SIMBG oleh Pemohon atau Pemilik kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus.
- (2) Dalam hal BGCB berupa barang milik negara, pemerintah atau Pemerintah Daerah melaksanakan Pelestarian BGCB melalui perencanaan.

Ketentuan Pasal 22 ayat (5) Permen PUPR No. 19

Tahun 2021, menyebutkan bahwa “PBG-CB atau perubahan PBG-CB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk Pelestarian BGCB dengan fungsi khusus”.

Ketentuan Pasal 36 Permen PUPR No. 19 Tahun 2021, menyebutkan bahwa:

- (1) Pengendalian pelaksanaan Pelestarian BGCB dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk Pelestarian BGCB dengan fungsi khusus melalui PBG-CB atau perubahan PBG-CB dan inspeksi.
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penilik.
- (3) Pengendalian pelaksanaan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dilakukan untuk pelaksanaan Pemeliharaan BGCB yang tidak memerlukan PBG-CB atau perubahan PBG-CB.

Ketentuan Pasal 37 Permen PUPR No. 19 Tahun 2021,
menyebutkan bahwa:

- (1) BGCB Yang Dilestarikan dapat dimanfaatkan apabila telah memenuhi syarat Laik Fungsi.
- (2) Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan dengan perolehan SLF.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus.
- (4) Perolehan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 40 Permen PUPR No. 19 Tahun 2021,
menyebutkan bahwa:

- (1) Monitoring dan evaluasi BGCB Yang Dilestarikan merupakan tugas Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus.
- (2) Monitoring dan evaluasi BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemantauan kepemilikan PBG-CB dan SLF;
 - b. pemantauan penyelenggaraan Pelestarian BGCB oleh Penilik BGCB; dan
 - c. evaluasi pemanfaatan BGCB.

Ketentuan Pasal 56 Permen PUPR No. 19 Tahun 2021,
menyebutkan bahwa:

- (1) Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus dapat memberikan Kompensasi, Insentif dan/atau Disinsentif kepada Pemilik, pengguna, dan/atau pengelola BGCB Yang Dilestarikan atas kegiatan Pelestarian BGCB.
- (2) Pemberian Kompensasi, Insentif dan/atau Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan untuk mendorong upaya pelestarian oleh Pemilik, pengguna, dan/atau pengelola BGCB Yang Dilestarikan.

Ketentuan Pasal 57 Permen PUPR No. 19 Tahun 2021, menyebutkan bahwa:

- (1) Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) merupakan imbalan berupa uang dan/atau bukan uang dari Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus.
- (2) Kompensasi bukan uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bantuan tenaga dan/atau bantuan bahan sebagai penggantian sebagian biaya pelestarian kepada Pemilik, pengguna dan/atau pengelola BGCB Yang Dilestarikan.
- (3) Pelaksanaan Kompensasi yang bersumber dari Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 58 Permen PUPR No. 19 Tahun 2021, menyebutkan bahwa:

- (1) Pemberian Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dilakukan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus atas usulan Pemilik, pengguna, dan/atau pengelola BGCB Yang Dilestarikan.
- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan jika BGCB Yang Dilestarikan digunakan

untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.

Ketentuan Pasal 58 Permen PUPR No. 19 Tahun 2021, menyebutkan bahwa:

- (1) Pendanaan Penyelenggaraan BGCB Yang Dilestarikan merupakan kewajiban Pemilik dan/atau pengelola Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Penyelenggaraan BGCB Yang Dilestarikan dilaksanakan oleh bukan Pemilik dan/atau pengelola, pendanaan harus berdasarkan prinsip tata kelola yang baik, yaitu akuntabel, transparan, partisipatif, produktif, dan berkelanjutan.
- (3) Pendanaan Penyelenggaraan BGCB Yang Dilestarikan dapat berasal dari:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
 - b. anggaran pendapatan dan belanja daerah;
 - c. hasil Pemanfaatan BGCB Yang Dilestarikan; dan/atau
 - d. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan dalam rangka mendorong kemitraan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah Daerah kabupaten/kota, swasta, dan masyarakat.
- (5) Penggunaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 312)

Ketentuan Pasal 5 ayat (5) Permen PUPR No. 20 Tahun 2021, menyebutkan bahwa “Pemerintah kabupaten/kota dapat berperan memberikan informasi kepada Unit Layanan BGFK apabila terdapat Bangunan Gedung yang diindikasikan memenuhi kriteria BGFK di daerahnya masing-masing”.

Ketentuan Pasal 14 ayat (6) Permen PUPR No. 20 Tahun 2021, menyebutkan bahwa “Pemerintah kabupaten/kota dapat berperan memberikan informasi kepada Unit Layanan BGFK apabila terdapat BGFK yang diindikasikan memenuhi kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.

16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 291)

Ketentuan Pasal 27 Permen PUPR No. 22 Tahun 2021 menyebutkan bahwa “Pemerintah Daerah dapat melakukan Pendataan Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) bersamaan dengan pelaksanaan program Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah di masyarakat”.

Ketentuan Pasal 29 Permen PUPR No. 22 Tahun 2021 menyebutkan bahwa:

- (1) Dalam rangka meningkatkan partisipasi masyarakat, Pemerintah Daerah dapat memberikan penghargaan kepada masyarakat yang melakukan pendaftaran Bangunan Gedung.
- (2) Penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. piagam/sertifikat; atau
 - b. bentuk lain sesuai dengan kemampuan daerah.

Ketentuan Pasal 32 Permen PUPR No. 22 Tahun 2021 menyebutkan bahwa:

- (1) Pemerintah Daerah harus melaksanakan pemutakhiran data Bangunan Gedung secara berkala.
- (2) Pemutakhiran data Bangunan Gedung rumah tinggal tunggal dan deret dilakukan setiap 9 (sembilan) tahun.

- (3) Pemutakhiran data Bangunan Gedung selain rumah tinggal tunggal dan deret dilakukan setiap 5 (lima) tahun.
- (4) Pemutakhiran data Bangunan Gedung dilakukan oleh petugas Pendataan melalui tinjauan lapangan.

Ketentuan Pasal 35 Permen PUPR No. 22 Tahun 2021

menyebutkan bahwa:

- (1) Pemerintah Daerah harus menyelenggarakan Pendataan Bangunan Gedung menggunakan SIMBG paling lama 1 (satu) tahun setelah Peraturan Menteri ini diundangkan.
- (2) Pemerintah Daerah yang telah menyelenggarakan Pendataan Bangunan Gedung menggunakan sistem informasi selain SIMBG, data Bangunan Gedung pada sistem informasi dimaksud harus dipindahkan ke dalam SIMBG paling lama 1 (satu) tahun setelah Peraturan Menteri ini diundangkan.

17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 90 Tahun 2019 tentang Klasifikasi, Kodifikasi, dan Nomenklatur Perencanaan Pembangunan dan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1447)

Kode Urusan, Bidang Urusan, Program, Kegiatan, Sub Program	NOMENKLATUR URUSAN KABUPATEN/KOTA
(1)	(2)
1 03	URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG
1 03 08	PROGRAM PENATAAN BANGUNAN GEDUNG
1 03 08 2.01	Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Wilayah Daerah Kabupaten/Kota, Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
1 03 08 2.01 03	Penyusunan Regulasi terkait Bangunan Gedung Kabupaten/Kota

18. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2013 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 05)

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
Dasar Hukum	Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang	Dicabut oleh UU No. 23 Tahun 2014.

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
	Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844)	
	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247)	Diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023
	Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);	Dicabut oleh PP No. 16 Tahun 2021.
Pasal 7	IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c adalah izin yang dikeluarkan oleh Bupati terhadap Orang, Badan/Lembaga bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 42 ayat (1) huruf c	Bangunan gedung dapat dibongkar apabila: d. Tidak memiliki IMB	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 43 ayat (1)	Sebelum mengajukan PIMB, pemohon dapat minta keterangan tentang arahan perencanaan, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan kepada Dinas/Instansi daerah yang memiliki tugas dan tanggung jawab meliputi bidang bangunan gedung.	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 44	(1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau SKPD yang ditunjuk. (2) Lembar isian PIMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati. (3) PIMB harus dilampiri dengan : a. Gambar Situasi; b. Gambar Rencana Bangunan; c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai); d. Advice Dinas Cipta Karya, Permukiman dan Perumahan yang bersangkutan; e. Salinan atau Fotokopi bukti pemilikan tanah; f. Persetujuan/lzin Pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 45	(1) SKPD yang ditunjuk mengadakan pemeriksaan PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku. (2) SKPD yang ditunjuk memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi. (3) Dalam jangka waktu 2 sampai dengan 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), SKPD yang ditunjuk menetapkan besarnya	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
	<p>retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik.</p> <p>(4) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknik.</p> <p>(5) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4), SKPD yang ditunjuk memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik.</p> <p>(6) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan SKPD yang ditunjuk kemudian untuk diajukan kembali.</p>	
Pasal 46	<p>(1) IMB diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Izin Sementara.</p> <p>(2) Surat IMB ditandatangani oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.</p> <p>(3) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat IMB.</p> <p>(4) Pemohon yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya IMB belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Surat IMB batal dengan sendirinya.</p> <p>(5) Perubahan nama pada Surat IMB dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.</p> <p>(6) IMB dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun.</p>	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 47	<p>PIMB ditolak apabila :</p> <p>a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi kewajiban persyaratan administrasi dan persyaratan teknik bangunan;</p> <p>b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana yang sudah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten;</p> <p>c. bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;</p> <p>d. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;</p> <p>e. sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;</p> <p>f. tanah bangunan untuk kesehatan (<i>hygienic</i>) tidak mengizinkan;</p> <p>g. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;</p> <p>h. adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah;</p> <p>i. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah;</p> <p>j. bertentangan dengan undang-undang, Peraturan Daerah Provinsi atau Peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari</p>	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
	Peraturan Daerah ini.	
Pasal 48	<p>IMB tidak diperlukan dalam hal:</p> <ol style="list-style-type: none"> membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter; membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air tidak membahayakan; pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektoris dari bangunan semula yang telah mendapat Izin; mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman; membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah; membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen; mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh Izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan; mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan. 	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 48	<p>IMB tidak diperlukan dalam hal:</p> <ol style="list-style-type: none"> membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter; membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air tidak membahayakan; pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektoris dari bangunan semula yang telah mendapat Izin; mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman; membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah; membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen; mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh Izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan; mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan. 	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 49	<p>Setiap orang atau badan dilarang mendirikan bangunan apabila :</p> <ol style="list-style-type: none"> tidak mempunyai surat IMB; menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari IMB; menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB; menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan 	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
	lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini; e. mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa Izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.	
Pasal 50	<p>(1) Bupati berdasarkan kewenangannya dapat mencabut Surat IMB apabila :</p> <p>a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal Izin itu diberikan pemegang Izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;</p> <p>b. pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;</p> <p>c. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;</p> <p>d. pembangunan itu kemudian ternyata tidak sesuai dengan rencana dan syarat-syarat yang disahkan.</p> <p>(2) Pencabutan Surat IMB diberikan dalam bentuk surat Keputusan Bupati kepada Pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya.</p> <p>(3) Sebelum Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, Pemegang Izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.</p>	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 51	<p>(1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas Cipta Karya, Permukiman dan Perumahan tentang :</p> <p>a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;</p> <p>b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;</p> <p>c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan;</p> <p>d. pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas Cipta Karya, Permukiman dan Perumahan menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, Dinas Cipta Karya, Permukiman dan Perumahan tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.</p> <p>(2) Pekerjaan mendirikan bangunan harus</p>	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
	dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.	
Pasal 52	<p>(1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.</p> <p>(2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.</p>	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 53	<p>(1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku.</p> <p>(2) Pemegang IMB diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.</p> <p>(3) Pemegang IMB diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (P3K) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.</p> <p>(4) Pemegang IMB menyediakan 1 (satu) buah tempat mandi dan WC sementara untuk maksimal 40 orang pekerja dan untuk dalam hitungan kelipatan yang sama untuk penambahan jumlah WC.</p>	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 54	<p>(1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang ditunjuk oleh SKPD.</p> <p>(2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.</p> <p>(3) Petugas Dinas Cipta Karya, Permukiman dan Perumahan berwenang untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja; memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS; memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila : <ul style="list-style-type: none"> pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari Izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang 	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.

Bagian	Rumusan Perda Kabupaten Kotabaru No. 06 Tahun 2013	Keterangan
(1)	(2)	(3)
	<p>telah ditetapkan;</p> <ul style="list-style-type: none"> • peringatan tertulis dari Dinas Cipta Karya, Permukiman dan Perumahan tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. 	
Pasal 54	Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.
Pasal 65	<ol style="list-style-type: none"> (1) Sebelum memulai pekerjaan, pemohon IMB wajib membayar retribusi terlebih dahulu. (2) Besarnya retribusi diberitahukan kepada pemohon secara tertulis. (3) Pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan selambat-lambatnya 15 hari kerja setelah surat pemberitahuan diterima oleh pemohon. (4) Retribusi yang telah dibayarkan tidak bisa diminta kembali. (5) Ketentuan mengenai kewajiban Pemohon IMB untuk pembayaran retribusi diatur dengan Peraturan Daerah tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. 	Tidak sesuai ketentuan UU No. 1 Tahun 2022, UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021
Pasal 76	<ol style="list-style-type: none"> (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB/IPB menurut Peraturan Daerah ini. (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun. (3) Bagi bangunan yang belum diatur dalam rencana tata ruang kota setelah Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat yang diatur dalam peraturan Bupati. (4) IMB dimaksud ayat (2) pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana Pemerintah Daerah. (5) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini. 	Tidak sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021, yang ada adalah PBG.

D. Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Dalam melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah, kepala daerah dan DPRD selaku penyelenggara Pemerintahan Daerah membuat Perda sebagai dasar hukum bagi daerah dalam menyelenggarakan otonomi daerah sesuai dengan kondisi dan aspirasi masyarakat serta kekhasan dari daerah tersebut. Perda yang dibuat oleh daerah hanya berlaku dalam batas yurisdiksi daerah yang bersangkutan. Walaupun demikian Perda yang ditetapkan oleh daerah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan. Disamping itu Perda sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam kaidah penyusunan Perda.

Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas merumuskan pengaturan kewenangan pemerintah daerah untuk melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Pemerintah Kabupaten Kotabaru dapat mengatur dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung dengan kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam rangka daya guna dan hasil guna pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung maka perlu dirumuskan ketentuan materi muatan lokal pelaksanaan

penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Kotabaru dan menjadikan peraturan daerah ini.

Berdasarkan evaluasi ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung:

1. Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan kewenangan atributif yang diatur dalam ketentuan UU No. 23 Tahun 2014, UU No. 28 Tahun 2002, dan UU No. 6 Tahun 2023 serta PP No. 16 Tahun 2021.
2. Sesuai dengan ketentuan UU No. 23 Tahun 2014, urusan pemerintahan pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang merupakan urusan pemerintahan wajib berkaitan dengan pelayanan dasar.
3. Sesuai dengan ketentuan UU No. 23 Tahun 2014, pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, merupakan pembentukan peraturan daerah berbasis kewenangan.
4. Sesuai dengan ketentuan Pasal 282 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2014, pendanaan penyelenggaraan urusan yang menjadi kewenangan daerah menjadi beban dalam APBD, sehingga penyelenggaraan bangunan gedung dibebankan dalam APBD Kabupaten Kotabaru.
5. Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, melibatkan partisipasi masyarakat dalam pelaksanaannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik

Indonesia Nomor 45 Tahun 2017 tentang Partisipasi Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung dalam penetapannya didasarkan pada landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis sesuai dengan ketentuan angka 19 Lampiran II UU No. 13 Tahun 2022³¹. Pokok pikiran pada konsiderans Undang-Undang, Peraturan Daerah Provinsi, atau Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota memuat unsur filosofis, sosiologis, dan yuridis yang menjadi pertimbangan dan alasan pembentukannya yang penulisannya ditempatkan secara berurutan dari filosofis, sosiologis, dan yuridis. Peraturan Perundang-undangan lainnya juga dapat memuat unsur filosofis, sosiologis, dan/ atau yuridis³². Karena pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung merupakan kewenangan atributif maka rumusan konsiderans

³¹ Serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157) untuk selanjutnya ditulis Permendagri No. 80 Tahun 2015.

³² Adapun yang dimaksud unsur filosofis, sosiologis dan yuridis yakni:

- a. Unsur filosofis menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. paling banyak terdiri dari 2 (dua) konsiderans, termasuk yang mengandung historis.
- b. Unsur sosiologis menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Unsur sosiologis paling banyak terdiri dari 2 (dua) konsiderans..
- c. Unsur yuridis menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Unsur yuridis paling banyak terdiri dari 2 (dua) konsiderans.

menimbang mempedomani ketentuan angka 19 Lampiran II UU No. 13 Tahun 2022.

Menurut Jimly Asshiddiqie, pembentukan sebuah aturan yang baik termasuk peraturan daerah haruslah dilandaskan kepada aspek filosofis, sosiologis, yuridis, politis dan administratif³³ dan keberlakuannya juga haruslah tercermin keberlakuan secara filosofis³⁴, yuridis³⁵, politis³⁶, dan sosiologis³⁷.

³³ Jimly Asshiddiqie. 2006. *Perihal Undang-Undang*. Jakarta: Konstitusi Press, hlm. 243 – 244.

³⁴ Keberlakuan Filosofis adalah nilai-nilai filosofis negara Republik Indonesia terkandung dalam Pancasila sebagai "*staatsfundamentalnorm*". Di dalam rumusan kelima sila Pancasila terkandung nilai-nilai religiusitas Ketuhanan Yang Maha Esa, humanitas kemanusiaan yang adil dan beradab, nasionalitas kebangsaan dalam ikatan kebhinneka-tunggal-ikaan, soberenitas kerakyatan, dan sosialitas keadilan bagi segenap rakyat Indonesia. Tidak satupun dari kelima nilai-nilai filosofis tersebut yang boleh diabaikan atau malah ditentang oleh norma hukum yang terdapat dalam berbagai kemungkinan bentuk peraturan perundang-undangan dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Mutadi. 2013. "*Tiga Landasan Keberlakuan Peraturan Daerah (Studi kasus Raperda Penyertaan Modal Pemerintah Kota Bandar Lampung Kepada Perusahaan Air Minum "Way Rilau" Kota Bandar Lampung)*". Jurnal Hukum Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 7 No. 2, Mei-Agustus 2013. Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung, hlm. 213 – 214.

³⁵ Keberlakuan yuridis adalah keberlakuan suatu norma hukum dengan daya ikatnya untuk umum sebagai suatu dogma yang dilihat dari pertimbangan yang bersifat teknis yuridis. Secara yuridis, suatu norma hukum itu dikatakan berlaku apabila norma hukum itu sendiri memang (i) ditetapkan sebagai norma hukum berdasarkan norma hukum yang lebih superior atau yang lebih tinggi seperti dalam pandangan Hans Kelsen dengan teorinya "*Stufenbau Theorie des Recht*", (ii) ditetapkan mengikat atau berlaku karena menunjukkan hubungan keharusan antara suatu kondisi dengan akibatnya seperti dalam pandangan J.H.A. Logemann, (iii) ditetapkan sebagai norma hukum menurut prosedur pembentukan hukum yang berlaku seperti dalam pandangan W. Zevenbergen, dan (iv) ditetapkan sebagai norma hukum oleh lembaga yang memang berwenang. Jika ketiga kriteria tersebut telah terpenuhi sebagaimana mestinya, maka norma hukum yang bersangkutan dapat dikatakan memang berlaku secara yuridis. Ibid, hlm. 214.

³⁶ Suatu norma hukum dikatakan berlaku secara politis apabila pemberlakuannya itu memang didukung oleh faktor kekuatan politik yang nyata (*riele machts factoren*). Meskipun norma yang bersangkutan didukung oleh masyarakat lapisan akar rumput, sejalan pula dengan cita-cita filosofis negara, dan memiliki landasan yuridis yang sangat kuat, tetapi tanpa dukungan kekuatan politik yang mencukupi di parlemen, norma hukum yang bersangkutan tidak mungkin mendapatkan dukungan politik untuk diberlakukan sebagai hukum. Dengan perkataan lain, keberlakuan politik ini berkaitan dengan teori kekuasaan (*power theory*) yang pada gilirannya memberikan legitimasi pada keberlakuan suatu norma hukum semata-mata dari sudut pandang kekuasaan. Apabila suatu norma hukum telah mendapatkan dukungan kekuasaan, apapun wujudnya dan bagaimanapun proses pengambilan keputusan politik tersebut dicapainya sudah cukup untuk

A. Landasan Filosofis

Berdasarkan angka 4 huruf A Lampiran UU No. 12 Tahun 2011 menyebutkan "Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945." Rumusan tersebut sama dengan angka 4 huruf A Lampiran II Permendagri No. 80 Tahun 2015.

Secara filosofis, ada 3 (tiga) tujuan utama yang ingin dicapai dari penerapan kebijakan desentralisasi yaitu tujuan demokrasi, tujuan kesejahteraan dan tujuan peningkatan kualitas pelayanan publik. Berdasarkan konsideran menimbang huruf b UU No. 22 Tahun 1999 menyebutkan "bahwa dalam penyelenggaraan Otonomi Daerah, dipandang perlu untuk lebih menekankan pada prinsip-prinsip demokrasi, peran serta masyarakat, pemerataan dan keadilan, serta memperhatikan potensi dan keanekaragaman Daerah."

menjadi dasar legitimasi bagi keberlakuan norma hukum yang bersangkutan dari segi politik. *Loc.Cit.*

³⁷ Keberlakuan Sosiologis adalah pandangan sosiologis mengenai keberlakuan ini cenderung lebih mengutamakan pendekatan yang empiris dengan mengutamakan beberapa pilihan kriteria, yaitu (i) kriteria pengakuan (*recognition theory*), (ii) kriteria penerimaan (*reception theory*), atau (iii) kriteria faktisitas hukum. Kriteria pertama (*principle of recognition*) menyangkut sejauh mana subjek hukum yang diatur memang mengakui keberadaan dan daya ikat serta kewajibannya untuk menundukkan diri terhadap norma hukum yang bersangkutan. Jika subjek hukum yang bersangkutan tidak merasa terikat, maka secara sosiologis norma hukum yang bersangkutan tidak dapat dikatakan berlaku baginya. *Ibid*, hlm. 214 - 2015.

Konsideran menimbang huruf b UU No. 32 Tahun 2004 menyebutkan bahwa:

bahwa dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintahan daerah, yang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan, diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan, pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sedangkan berdasarkan konsideran menimbang huruf b UU No. 23 Tahun 2014 menyebutkan “bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

Tujuan demokrasi akan memposisikan pemerintahan daerah sebagai instrumen pendidikan politik di tingkat lokal yang secara agregat akan menyumbang terhadap pendidikan politik secara nasional sebagai elemen dasar dalam menciptakan kesatuan dan persatuan bangsa dan negara serta mempercepat terwujudnya masyarakat madani atau *civil society*. Tujuan kesejahteraan mengisyaratkan pemerintahan daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat lokal melalui penyediaan pelayanan publik secara efektif, efisien dan ekonomis. Sedangkan tujuan peningkatan pelayanan publik di

daerah, dengan penyelenggaraan otonomi daerah harus mampu meningkatkan peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan publik di daerah.

Unsur filosofis Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, bahwa Bangunan Gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional sebagaimana disebutkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

B. Landasan Sosiologis

Berdasarkan angka 4 huruf B UU No. 12 Tahun 2011 menyebutkan, "Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara." Rumusan tersebut sama dengan angka 4 huruf B Lampiran II Permendagri No. 80 Tahun 2015. Konsideran menimbang huruf b UU No. 23 Tahun 2014 menyebutkan:

Bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemberian asas dimaksud untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat dan diharapkan dengan pemberian asas tersebut daerah mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman daerah dalam sistem NKRI. Perubahan paradigma sistem pemerintahan yang menitikberatkan pada pelaksanaan otonomi daerah dimana daerah otonom diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan daerah menurut prakarsa daerah itu sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat. Kewenangan daerah tersebut mencakup seluruh bidang pemerintahan, kecuali kewenangan politik luar negeri, pertahanan keamanan, peradilan, moneter dan fiskal, agama.

Bahwa dalam upaya meningkatkan ketertiban, keindahan, kerapian, pengendalian dan pembinaan, keandalan Bangunan Gedung serta guna terwujudnya keserasian tata ruang daerah dan kelestarian lingkungan, perlu adanya penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berasaskan kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian;

Bahwa dalam upaya mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung Kabupaten Kotabaru yang memiliki karakteristik tersendiri yang tertib guna terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, menjamin

keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan arsitektur lokal.

C. Landasan Yuridis

Berdasarkan angka 4 huruf C UU No. 12 Tahun 2011 menyebutkan landasan yuridis pembentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Rumusan tersebut sama dengan angka 4 huruf C Lampiran II Permendagri No. 80 Tahun 2015.

Makna dan arti penting pemberian otonomi sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 UUDNRI Tahun 1945 dapat diartikan adalah sebagai hak, wewenang, dan kewajiban yang diberikan kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut aspirasi masyarakat untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan yang dimaksud dengan

daerah otonom adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat.

Pelaksanaan otonomi daerah selain berlandaskan pada acuan hukum, juga sebagai implementasi tuntutan globalisasi yang harus diberdayakan dengan cara memberikan daerah kewenangan yang lebih luas, lebih nyata dan bertanggung jawab, terutama dalam mengatur, memanfaatkan dan menggali sumber-sumber potensi yang ada di daerahnya masing-masing.

Landasan yuridis pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung berdasarkan:

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)
- b. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun

2002 tentang Bangunan Gedung Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628).

Unsur yuridis Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Pemerintah Daerah berwenang menyelenggarakan Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud diatas, sehingga perlu diganti.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU TENTANG BANGUNAN GEDUNG

Jangkauan, arah pengaturan, dan ruang lingkup Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung, sebagai berikut:

A. Jangkauan

Jangkauan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung merupakan pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Kotabaru sesuai dengan kewenangan pemerintah kabupaten yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Arah pengaturan

Arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung merupakan pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Kotabaru diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

Konsep bangunan gedung yang berisikan budaya daerah kabupaten kotabaru, bangunan gedung yang ramah penyandang disabilitas serta bangunan gedung yang *green building*.

C. Ruang Lingkup Pengaturan

1. Ketentuan Umum

Angka 98 Lampiran II UU No. 13 Tahun 2022 menentukan bahwa ketentuan umum dalam suatu peraturan perundang-undangan berisi: (a.) batasan pengertian atau definisi; (b.) singkatan atau akronim yang dituangkan dalam batasan pengertian atau definisi; dan/atau (c.) hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal atau beberapa pasal berikutnya antara lain ketentuan yang mencerminkan asas, maksud, dan tujuan dapat dirumuskan dalam bab ketentuan umum atau bab tersendiri..

Angka 109 Lampiran II UU No. 12 Tahun 2011 menentukan, urutan penempatan kata atau istilah dalam ketentuan umum mengikuti ketentuan sebagai berikut: (a.) pengertian yang mengatur tentang lingkup umum ditempatkan lebih dahulu dari yang berlingkup khusus; (b.) pengertian yang terdapat lebih dahulu di dalam materi pokok yang diatur ditempatkan dalam urutan yang lebih dahulu; dan (c.) pengertian yang mempunyai kaitan dengan pengertian di atasnya diletakkan berdekatan secara berurutan. Beberapa hal yang relevan dicantumkan sebagai ketentuan umum dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Hijau.

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kotabaru.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin

pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.

3. Bupati adalah Bupati Kotabaru.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPSTP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
7. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
8. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
9. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
10. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
11. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
12. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
13. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung,

komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

14. 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.
15. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
16. 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.
17. Bangunan Panggung adalah wujud fisik hasil konstruksi berupa gedung atau rumah panggung serta tidak diuruk, tidak menghilangkan fungsi sebagai resapan air pada bagian fungsi bawah bangunan yang mengairi bawah bangunan.
18. Ornamen Arsitektur Tradisional adalah representasi teknik membangun dari tradisi budaya bermukim masyarakat sesuai dengan nilai-nilai dan kepercayaan yang dianut sekelompok budaya tertentu.
19. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
20. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
21. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
22. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKBG.

23. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
24. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
25. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
26. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
27. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
28. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Pemerintah Daerah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Pemerintah Daerah.
29. 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.
30. 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.
31. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.
32. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung.
33. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan

Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.

34. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
35. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna Bangunan Gedung yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
36. 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.
37. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
38. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan atau badan usaha yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
39. 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.
40. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
41. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau Pemerintah Daerah.
42. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Prasarana dan Sarana adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
43. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah pusat.

44. 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.
45. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
46. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
47. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
48. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
50. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
51. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
52. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara

rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.

53. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
54. Penyandang Disabilitas adalah setiap orang yang mengalami keterbatasan fisik, intelektual, mental, dan/atau sensorik dalam jangka waktu lama yang dalam berinteraksi dengan lingkungan dapat mengalami hambatan dan kesulitan untuk berpartisipasi secara penuh dan efektif dengan warga negara lainnya berdasarkan kesamaan hak.
55. Forum Penataan Ruang yang selanjutnya disingkat FPR adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
56. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru.
57. Peraturan Bupati adalah Peraturan Bupati Kotabaru.
58. Keputusan Bupati adalah Keputusan Bupati Kotabaru.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung berlandaskan asas:

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

Maksud penetapan Peraturan Daerah ini sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tujuan penetapan Peraturan Daerah ini:

- a. mewujudkan Bangunan Gedung di Daerah yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

2. Materi yang diatur

Materi pokok yang diatur dalam Peraturan Daerah

Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung yang akan

dibentuk, pengaturannya direncanakan akan dibagi dalam bab-bab dalam Rancangan Peraturan Daerah. Adapun materi yang diatur terlampir dalam draf Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung.

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. standar Teknis Bangunan Gedung;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. infrastruktur Bangunan Gedung yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas;
- e. Bangunan Gedung dengan nuansa kearifan lokal;
- f. peran Masyarakat;
- g. pembinaan dan pengawasan;
- h. sanksi administratif;
- h. ketentuan lain-lain; dan
- i. ketentuan peralihan.

3. Ketentuan Peralihan

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua kebijakan Daerah mengenai Bangunan Gedung sebelum diundangkan Peraturan Daerah ini tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

4. Ketentuan Penutup

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2013 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 05), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa penyelenggaraan bangunan gedung merupakan penyelenggaraan urusan pemerintahan wajib terkait dengan pelayanan dasar sesuai ketentuan UU No. 23 Tahun 2014..
2. Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung sebagai dasar hukum penyelenggaran bangunan gedung di Kabupaten Kotabaru sudah tidak sesuai dengan ketentuan UU No. 6 Tahun 2023 dan PP No. 16 Tahun 2021.
3. Bahwa pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung merupakan kewenangan atributif yang diatur dalam ketentuan UU No. 23 Tahun 2014, UU No. 6 Tahun 2023, dan PP No. 16 Tahun 2021.
4. Dalam penyelenggaran bangunan gedung, Pemerintah Kabupaten Kotabaru dengan dibantu peran serta masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. bahwa berdasarkan pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung telah sesuai dengan ketentuan angka 19 Lampiran II UU No. 13 Tahun 2022, sehingga keberlakuan peraturan daerah ini telah

memenuhi keberlakuan hukum secara filosofis, sosiologis dan yuridis merupakan syarat mutlak untuk dapat membentuk peraturan yang baik.

6. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung yang merupakan kewenangan atributif dalam ketentuan UU No. 28 Tahun 2002, UU No. 23 Tahun 2014, dan PP No. 16 Tahun 2021, sehingga Pemerintah Kabupaten Kotabaru sesuai dengan ketentuan UU No. 23 Tahun 2014, PP No. 12 Tahun 2019, dan Permendagri No. 77 Tahun 2021 mengalokasikan anggaran penyelenggaraan bangunan gedung dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Kotabaru sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menyesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah.

B. Saran

1. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung yang telah disusun ini khususnya berkenaan dengan Batang Tubuh perlu segera disosialisasikan sehingga mendapatkan tanggapan dari masyarakat luas guna menjadi lebih sempurna dan sesuai kebutuhan masyarakat.
2. Peraturan Bupati sebagai pelaksana Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru tentang Bangunan Gedung perlu segera dirancang dan diintegrasikan di tingkat desa dan kabupaten, apabila rancangan ini telah disetujui maka dalam waktu tidak lebih dari 6 (enam) bulan seluruh

peraturan pelaksanaanya telah ada, pada akhirnya hal tersebut dapat berguna untuk memperlancar pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini.

DAFTAR PUSTAKA

Bahan Hukum Primer

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor

130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5817);

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6108) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2017 tentang Partisipasi Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6133);

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Register Nasional dan Pelestarian Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6756);

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 90 Tahun 2019 tentang Klasifikasi, Kodifikasi, dan Nomenklatur Perencanaan Pembangunan dan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1447);

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan; (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 311);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 312);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 291);

Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 21 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2022 Nomor 21);

Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2013 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 05);

Bahan Hukum Sekunder

Ahmad, Rival Gulam, dkk. 2017. *Jurus Merancang Peraturan untuk Transformasi Sosial: Sebuah Manual Untuk Praktisi*. Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia.

- Asshiddiqie, Jimly. 2006. *Perihal Undang-Undang*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Cohen, Morris L. dan Kent C. Olson. *Legal Research in A Nutshell*. St. Paul Minnesota: West Publishing Company.
- Ibrahim, Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cet kedua. Jakarta: Bayumedia Publishing.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-8. Jakarta: Prenada Media Group..
- Matondiang, Zulkifli dan Rachmat Mulayana. 2012. *Konstruksi Bangunan Gedung*. Medan: Unimed Press.
- Muhjad, Hadin dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Mutadi. 2013. *Tiga Landasan Keberlakuan Peraturan Daerah (Studi kasus Raperda Penyertaan Modal Pemerintah Kota Bandar Lampung Kepada Perusahaan Air Minum "Way Rilau" Kota Bandar Lampung)*. Jurnal Hukum Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 7 No. 2, Mei-Agustus 2013. Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Saptomo, Ade. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Unesa University Press.
- Soekanto, Soetjono. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Pers.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Supriatna, Y. 2011. *Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung*. Majalah Ilmiah Bandung: Unikom, hlm. 199-206.
- Suska. 2012. *Prinsip Regulatory Impact Assessment dalam Proses Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan Sesuai UU No. 12 Tahun 2011* Jurnal Konstitusi Volume 9 Nomor 2 juni 2012. Jakarta: Mahkamah Konstitusi.
- Tim Pelaksana Pengawasan dan Pengendalian Pusat kegiatan IBM Direktorat PKP. 2023. *Buku Saku: Petunjuk Konstruksi Bangunan Sederhana*. Jakarta: Kemenetrian PUPR.
- Wijaatmaja, Marhaendra. 2015. *Kegiatan Kajian Peraturan Daerah*. Bali: Kanwil Hukum dan HAM Provinsi Bali.

Bahan Hukum Tersier

- <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan> diunduh tanggal 20 Februari 2024.
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan> diunduh tanggal 22 Februari 2024

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bangunan> diunduh tanggal 23 Februari 2024.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/gedung> diunduh tanggal 26 Februari 2024.