

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Setiap negara pasti memiliki tujuan untuk berdiri. Tujuan Negara merupakan suatu pedoman dalam menyusun dan mengendalikan alat kelengkapan negara serta mengatur kehidupan rakyatnya. Pembangunan Negara Kesatuan Republik Indonesia ditujukan untuk mewujudkan kesejahteraan yang berkeadilan bagi bangsa Indonesia. Sesuai tujuan yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945 disebutkan bahwa hakikat pembangunan nasional adalah mencerdaskan kehidupan bangsa, menciptakan kesejahteraan umum, melindungi seluruh tumpah darah Indonesia, dan membantu melaksanakan ketertiban dunia dan perdamaian abadi. Pemerintah sebagai penyelenggara negara adalah penggerak (fasilitator dan dinamisator) perwujudan tujuan nasional itu. Dalam penyelenggaraan pembangunan, pemerintah bertindak mewakili kepentingan seluruh lapisan bangsa. Pembangunan dilaksanakan sendiri oleh masyarakat terdiri dari tingkat mikro individu atau pribadi rakyat, tingkat kelompok masyarakat, desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, provinsi sampai nasional.

Pembangunan nasional dapat dimaknai sebagai agenda *state building* yang telah berlangsung sejak pasca kemerdekaan. Hal tersebut diwujudkan melalui pelaksanaan fungsi utama negara, yakni fungsi reguler (*regular function*) yang meliputi fungsi politik, diplomatik, yuridis, administratif, serta fungsi pembangunan (*developing function*) yang dimaksudkan sebagai suatu perubahan terencana secara terus menerus guna mencapai kondisi perbaikan yang telah ditetapkan. Pembangunan nasional sebagai elemen penting dalam *state building* tentu saja harus dipahami sebagai peristiwa yang kompleks yang memerlukan suatu perencanaan dimana pemerintah memiliki peranan sentral di dalamnya.

Dalam perspektif Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, esensi penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan prinsip otonomi dan tugas pembantuan diharapkan akan mempercepat pertumbuhan dan pembangunan daerah, di samping menciptakan keseimbangan pembangunan antar daerah di Indonesia. Dilihat dari perspektif hubungan pemerintahan, pemerintahan daerah merupakan subsistem dari pemerintahan nasional termasuk pembangunan daerah merupakan bagian/subordinat dari sistem pembangunan nasional. Pembangunan daerah merupakan perwujudan dari pelaksanaan urusan pemerintahan yang telah diserahkan ke daerah sebagai bagian integral dari pembangunan nasional.

Salah satu bagian dari Pembangunan daerah adalah terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung. 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. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Persyaratan administratif Bangunan Gedung dimaksudkan agar diketahui lebih rinci bahwa untuk mendirikan Bangunan Gedung, perlu ada kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung. Persyaratan teknis bangunan Gedung

berhubungan dengan tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung. Dalam mendirikan Bangunan Gedung persyaratan-persyaratan teknis harus dipenuhi. Hal ini dikarenakan mengingat bahwa dengan pemenuhan tersebut dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat dan nyaman, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dalam penyelenggaraan bangunan Gedung, Pemerintah mengatur melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Undang-undang ini telah lama menjadi rujukan bagi Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam hal pembangunan gedung. Seiring dengan perkembangan hukum di Indonesia, Pemerintah telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, yang sering disebut dengan UU Cipta Kerja, yang salah satunya mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Demikian pula dengan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juga telah mengalami perkembangan semula merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pemerintah Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur telah memiliki Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Namun Peraturan Daerah tersebut dalam pembentukannya masih berdasar pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebelum diubah dengan Undang-Undang

Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Hal ini menyebabkan banyak ketentuan pada peraturan daerah tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum yang ada sehingga perlu ditinjau kembali. Atas dasar itu, Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur melakukan pengkajian ulang terkait pengaturan bangunan gedung.

Dalam menyusun Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung, Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur merujuk pada ketentuan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Berdasarkan pasal 63 yang berlaku mutatis dan mutandis dengan Pasal 56 ayat (2), Rancangan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau Naskah Akademik. Naskah Akademik ini memuat kajian yang komprehensif mengenai teori atau pemikiran ilmiah yang mengarah kepada penyusunan argumentasi filosofis, sosiologis serta yuridis berkaitan dengan materi muatan Rancangan Peraturan Daerah.

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan berbagai kondisi faktual dan identifikasi, maka rumusan masalah dalam Naskah Akademik ini meliputi, yaitu:

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung memiliki kelayakan secara akademik?
2. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung?
3. Apa saja pokok-pokok pikiran dan muatan yang harus ada dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung?

1.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN KEGIATAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 1 butir ke 11 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang-undangan dinyatakan bahwa:

“Naskah akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat.”

Bertitik tolak dari perumusan tersebut maka dapat diartikan bahwa naskah akademik merupakan suatu hasil penelitian ataupun pengkajian yang menjadi dasar ilmiah baik secara normatif maupun sosiologis dari pengaturan suatu norma hukum dalam rangka kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Adapun tujuan dan kegunaan naskah akademik secara umum adalah untuk memberikan dasar ataupun landasan yang bersifat ilmiah atas pengaturan suatu norma hukum di masyarakat baik dalam bentuk Undang-Undang di tingkat pusat maupun dalam bentuk Peraturan Daerah di tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota. Dengan demikian, penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung

dimaksudkan sebagai dasar ilmiah dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung. Naskah Akademis ini diharapkan bisa menjadi acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah.

Selain tujuan dan kegunaan secara umum, maka secara khusus tujuan dari penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini adalah:

1. Untuk mengkaji kelayakan secara akademik, landasan dan kerangka pemikiran bagi Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung;
2. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung;
3. Untuk mengetahui pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung.

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik ini adalah sebagai acuan atau referensi Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur dalam membentuk Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung sebagai pengganti Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Selain itu, penyusunan naskah akademik ini juga untuk memberikan landasan hukum bagi Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

1.4 METODE PENYUSUNAN

1.4.1 Metode

Penjelasan pada Lampiran I angka 1.D. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menentukan bahwa penyusunan naskah akademik pada dasarnya merupakan kegiatan penelitian yang harus diselenggarakan berdasarkan metode penyusunan yang berbasis pada metode penelitian hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang melakukan penelitian hukum terhadap asas-asas hukum serta konsep dan peraturan perundang-undangan yang ada. Metode ini dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah data, berupa Peraturan Perundang-undangan atau dokumen hukum lainnya, hasil penelitian, pengkajian, serta referensi lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diidentifikasi. Metode yuridis normatif ini dilengkapi dengan diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengan *stakeholders* terkait dalam rangka mempertajam kajian dan analisis

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini dilakukan dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-undangan serta praktik penyusunan Naskah Akademik yang selama ini dilakukan di Indonesia, baik di Badan Legislasi DPR RI, maupun oleh BPHN Kementerian Hukum dan HAM.

1.4.2 Tipe Penelitian

Menurut Peter Mahmud (2005) terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case*

approach), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Dalam konteks penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan didukung dengan pendekatan komparatif (*comparative approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan (*regeling*) dan peraturan kebijakan (*beleidsregel*) yang berkaitan dengan perencanaan pembangunan. Sedangkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan menelaah pandangan-pandangan sarjana hukum dari berbagai negara mengenai masalah yang pokok bahasan yaitu perencanaan pembangunan. Pendekatan komparatif juga dilakukan dengan cara membandingkan secara substantif pengaturan perencanaan pembangunan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dengan pengaturan yang telah ada di beberapa daerah lain di Indonesia.

Sumber bahan hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan Hukum Primer, merupakan data yang diperoleh melalui penelitian langsung. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritif* artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yang mengikat serta dapat menunjang penelitian yang dalam hal ini adalah:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan

Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

- 3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- 4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 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.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil karya dari kalangan hukum, teori-teori dan pendapat dari para ahli yang antara lain tertuang di dalam buku teks, artikel dan bahan seminar.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum yang membantu menerjemahkan istilah hukum yang ada.

1.4.3 Langkah Penelitian

Secara teknis, penyusunan naskah Akademis ini dilakukan dengan metode kerja sebagai berikut:

1. Inventarisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bangunan gedung.
2. Inventarisasi data-data melalui hasil kajian yang telah dilakukan sebelumnya mengenai hal-hal terkait dengan bangunan gedung.
3. Perumusan masalah yang diambil dari hasil kajian.
4. Penyusunan Naskah Akademis dan Rancangan Peraturan Daerah sebagai strategi menjawab permasalahan yang telah diidentifikasi dan dianalisis.

Metode kerja tersebut dapat dirinci dalam kegiatan sebagai berikut:

1. Pengumpulan Bahan dan Informasi
Tim Pelaksana mengumpulkan bahan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Tanjung Jabung Timur, antara lain peraturan perundang-undangan, buku-buku, hasil seminar, hasil penelitian, pengkajian dan tulisan atau referensi lain, serta penelusuran data dan informasi melalui *website* serta dengan wawancara dengan beberapa narasumber terkait.
2. Kompilasi Bahan dan Informasi
Bahan dan informasi yang telah terkumpul pada tahap pertama disistematisasi sebagai acuan untuk menyusun langkah selanjutnya berupa pengkajian bahan hukum.
3. Pengkajian dan Analisis
Bahan hukum dan informasi yang sudah sistematis dikaji secara detail didukung dengan diskusi dan melaksanakan pertemuan-pertemuan untuk mendapatkan masukan dari pihak terkait sehingga dapat ditemukan kelayakan bahan dan informasi untuk menjadi muatan naskah akademis.

4. Penyusunan Materi Pokok Naskah Akademik

Bahan hukum yang telah dikaji tersebut disusun ulang dalam bentuk deskriptif analitis, yang memuat pokok penelitian dan kerangka peraturan perundang-undangan yang akan dimasukkan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung.

5. Penyusunan Naskah Akademik

Tim menyelesaikan konsep akhir naskah akademik berdasarkan pada materi pokok akademis ditambah dengan masukan dari berbagai sumber yang memahami tentang penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

6. Proses Legislasi

Tim menyerahkan Naskah Akademik kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur untuk selanjutnya dilakukan proses pembahasan dalam rangka penyempurnaan Naskah Akademik dan Lampiran Rancangan Peraturan Daerah dalam kerangka kerja legislasi oleh Bagian Hukum Sekretariat Daerah serta Pansus Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung.

1.5. STRUKTUR ISI NASKAH AKADEMIK

Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung terdiri atas 6 (enam) Bab, yakni:

BAB I	PENDAHULUAN	:	Bab ini terdiri atas 5 bagian yakni: (a) latar belakang; (b) identifikasi masalah; (c) tujuan dan kegiatan penyusunan Naskah Akademik; (d) metode penelitian; dan (e) struktur isi Naskah Akademik.
BAB II	KAJIAN TEORETIS DAN	:	Bab ini memuat uraian mengenai materi yang bersifat teoretis, asas, praktik, kondisi dan permasalahan yang

	PRAKTIK EMPIRIS		berkembang perkembangan pemikiran, serta kewenangan daerah dalam penyusunan Ranperda.
BAB III	EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	:	Bab ini memuat hasil kajian terhadap Peraturan Perundang-undangan terkait yang memuat kondisi hukum yang ada, keterkaitan antar Peraturan Perundang-undangan. Kajian terhadap Peraturan Perundang-undangan ini dimaksudkan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai substansi atau materi yang akan diatur.
BAB IV	LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS	:	Bab ini terdiri atas 3 bagian yakni: (a) Landasan Filosofis; (b) Landasan Sosiologis; (c) Landasan Yuridis
BAB V	JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERDA	:	Bab ini berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Ranperda akan dibentuk. Dalam Bab ini, sebelum menguraikan ruang lingkup materi muatan, dirumuskan sasaran yang akan diwujudkan, arah dan jangkauan pengaturan. Materi didasarkan pada ulasan yang telah dikemukakan dalam bab sebelumnya.
BAB VI	PENUTUP	:	Bab ini terdiri atas 2 bagian yakni: (a) Kesimpulan; dan (b) saran

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1 KAJIAN TEORITIS

2.1.1 Desentralisasi dan Tujuan Pemerintahan Daerah

Secara teori dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah dikenal 3 (tiga) asas, yaitu asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan asas tugas pembantuan. Asas Desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada daerah otonom dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Asas Dekonsentrasi adalah pelimpahan wewenang dari Pemerintah kepada Gubernur sebagai wakil pemerintah dan/atau perangkat pusat di daerah, sedangkan asas Tugas Pembantuan adalah penugasan dari pemerintah kepada daerah dan desa, dan dari daerah ke desa untuk melaksanakan tugas tertentu yang disertai dengan pembiayaan, saran dan prasarana serta sumber daya manusia dengan kewajiban melaporkan pelaksanaannya mempertanggungjawabkannya kepada yang menugaskannya.

Kebijakan desentralisasi dan otonomi daerah di Indonesia saat ini telah membawa implikasi pada pergeseran format hubungan antar pemerintah. Istilah otonomi daerah atau dalam bahasa Inggris disebut dengan *regional autonomy* yang berasal dari bahasa Yunani yaitu *autos* yang berarti sendiri dan *nomos* yang berarti aturan. Sehingga otonomi daerah dapat diartikan sebagai kewenangan untuk mengatur sendiri pemerintahan dan kepentingan masyarakatnya yang dilakukan oleh suatu daerah. Sebagai daerah otonom, pemerintah daerah memiliki beberapa kewenangan untuk mengurus rumah tangganya sendiri.

Prinsip desentralisasi pemerintahan dalam negara kesatuan Indonesia, merupakan hasil kesepakatan para pendiri bangsa dalam rangka memberikan jawaban atas tuntutan pemerataan pembangunan sosial ekonomi, penyelenggaraan pemerintahan yang stabil dan pembangunan politik yang efektif dan berkeadilan sosial sebagai dasar pertimbangan pembentukan negara Indonesia. Keberadaan desentralisasi pemerintahan sebagai dasar terbentuknya daerah otonom dalam sistem penyelenggaraan pemerintahan nasional ditujukan untuk memberikan keadilan sosial dan memajukan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia. Secara historis dalam pembahasan bentuk negara dalam mempersiapkan konstitusi Indonesia, Soepomo, Muhammad Hatta, dan Muhammad Yamin sependapat bahwa negara yang terdiri atas pulau-pulau yang begitu besar tidak mungkin bisa diurus oleh pemerintah pusat, banyak persoalan pemerintahan yang harus diserahkan kepada pemerintahan daerah segala golongan rakyat, segala daerah memiliki keistimewaan sendiri, akan mempunyai tempat dan kedudukan sendiri-sendiri, sebagai bagian organik dari negara seluruhnya. Soal pemerintahan apakah yang akan diserahkan kepada pemerintah pusat dan soal apakah yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah, baik daerah besar maupun daerah kecil, itu semuanya tergantung dari pada "*doelmatigheid*" berhubungan dengan waktunya, tempatnya dan juga soalnya.

Dalam sidang pertama BPUPKI, 29 Mei 1945 Muhammad Yamin merekomendasikan bahwa pilihan bentuk negara kesatuan Republik Indonesia adalah perlu menjalankan pembagian pekerjaan negara atas jalan desentralisasi atau dekonsentrasi yang tidak mengenal federalisme atau perpecahan negara bertujuan menyejahterakan rakyat. Pandangan Muhammad Yamin terkait dengan perlunya daerah diberikan otonomi melalui desentralisasi

merupakan cara membangun pola hubungan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dalam kerangka negara kesatuan yaitu melalui desentralisasi. Apa yang dikatakan Muhammad Yamin tersebut sangat berdasar apabila mengingat perdebatan yang selalu muncul dalam periodisasi pemerintahan negara sejak kemerdekaan terkait dengan penerapan politik hukum otonomi daerah, khususnya bagaimana hubungan antara pemerintah pusat dengan penyelenggaraan pemerintahan daerah masih belum memiliki persepsi yang tetap dan sama, sehingga kebijakan rezim pemerintahan yang sentralistik berimplikasi pada munculnya gerakan separatisme di daerah yang mengancam disintegrasi bangsa. Sementara di era reformasi politik hukum otonomi daerah mengarah kepada federalisme. Anggota PPKI Amir dan Sam Ratulangi mengemukakan pendapat bahwa mereka menyarankan supaya daerah diberikan hak seluas luasnya untuk mengurus keperluannya menurut pikirannya sendiri, kehendaknya sendiri dan kebutuhan daerah-daerah tersebut harus mendapat perhatian sepenuhnya dengan mengadakan suatu peraturan yang akan menyerahkan kepada pemerintahan daerah kekuasaan penuh untuk mengurus keperluan daerahnya sendiri. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa tidak semua urusan pemerintahan dapat diselenggarakan secara sentralisasi, mengingat kondisi geografis, kompleksitas perkembangan masyarakat, kemajemukan struktur sosial dan budaya lokal serta adanya tuntutan demokratisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan. Melalui pelaksanaan asas desentralisasi ini diharapkan dapat meningkatkan baik efektivitas dan efisiensi penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan maupun partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan tersebut.

Kondisi yang ingin dicapai melalui pelaksanaan desentralisasi tersebut, tentu saja tidak begitu saja dapat terwujud, melainkan akan sangat tergantung kepada bagaimana pengaturan berbagai faktor yang dianggap penting dalam pelaksanaan asas desentralisasi tersebut. Menurut Rondinelli, dkk. (2007) dalam buku *“Decentralizing Governance: Emerging Concepts and Practices”* terdapat setidaknya enam faktor penting yang dinilai dapat menunjang keberhasilan pelaksanaan desentralisasi di sebuah negara. Keenam faktor tersebut adalah:

1. Tingkatan desentralisasi dapat memberikan kontribusi dalam pencapaian sasaran luas dari politik seperti mempromosikan stabilitas politik, memobilisasi dukungan dan kerja sama untuk kebijakan pembangunan nasional; memberikan dukungan bagi kelangsungan sistem politik melalui dukungan daerah, kepentingan dan komunitas yang heterogen;
2. Tingkatan desentralisasi dapat meningkatkan efektivitas administrasi seperti mempromosikan koordinasi yang lebih luas antara unit pemerintah pusat, unit pemerintah daerah dan lembaga swadaya masyarakat serta mendorong kerja sama yang lebih erat antar organisasi untuk dapat mencapai tujuan pembangunan yang telah disepakati bersama;
3. Tingkatan desentralisasi dapat memberikan kontribusi dalam mempromosikan efisiensi manajerial dan ekonomi dengan cara memberikan kesempatan kepada pemerintah pusat dan daerah untuk mencapai tujuan pembangunan dalam cara yang paling efisien;
4. Tingkatan desentralisasi dapat meningkatkan responsivitas pemerintah terhadap kebutuhan dan permintaan dari berbagai kelompok kepentingan dalam masyarakat;
5. Tingkatan desentralisasi dapat memberikan kontribusi akan penentuan nasib sendiri dan kemandirian dari pemerintah

daerah dan lembaga swadaya masyarakat dalam mempromosikan pembangunan atau dalam memenuhi kebutuhan yang bernilai tinggi dari masyarakat; serta

6. Tepatnya cara yang digunakan kebijakan dan program telah didefinisikan, didesain dan dilaksanakan untuk mencapai tujuan desentralisasi.

Dengan demikian hadirnya otonomi daerah sejatinya merupakan upaya pemerintahan pusat dalam memberikan jawaban atas tuntutan pemerataan pembangunan sosial ekonomi, penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan politik yang efektif. Dalam konteks ini persoalan desentralisasi berkaitan erat dengan persoalan pelayanan dan pemberdayaan, dalam arti memberikan keleluasaan dan kewenangan kepada masyarakat daerah untuk berprakarsa dan mengambil keputusan berkaitan dengan pengelolaan sumber daya yang dimiliki sesuai dengan kepentingan, prioritas, dan potensi daerah tersebut. Upaya *empowerment* akan menjamin hak dan kewajiban serta wewenang dan tanggung jawab dari organisasi pemerintahan di tingkat daerah untuk dapat menyusun program, memilih alternatif dan mengambil keputusan dalam mengurus kepentingan masyarakat daerahnya sendiri.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, menegaskan bahwa Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Selain itu ditegaskan pula bahwa tujuan 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. Untuk merealisasikan tujuan tersebut, diatur pembagian urusan pemerintahan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah Provinsi dan kabupaten/kota.

Tujuan penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat pembangunan daerah menurut Pasal 258 UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagai dasar 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. Selain itu desentralisasi berkaitan erat dengan keleluasaan dan kewenangan penyelenggara pemerintahan daerah untuk berprakarsa dan mengambil keputusan. Dalam konteks ini upaya *empowerment* akan menjamin hak dan kewajiban serta wewenang dan tanggung jawab dari penyelenggara pemerintahan daerah untuk dapat menyusun program, memilih alternatif dan mengambil keputusan dalam mengurus kepentingan masyarakat daerahnya sendiri dalam rangka mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan rakyat.

2.1.2 Konsepsi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah

Negara Indonesia merupakan negara hukum dan memiliki tujuan mewujudkan kesejahteraan warga negaranya (*welfare state*). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD

1945), yang menyatakan bahwa: “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai negara hukum segala perbuatan, aktivitas dan kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan harus didasarkan pada hukum. Wujud hukum antara lain peraturan perundang-undangan yaitu peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan meliputi: Undang-Undang Dasar, Ketetapan MPR, Undang-Undang/Perpu, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Peraturan Daerah.

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dari definisi tersebut penyelenggara pemerintahan daerah adalah Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Setiap Daerah dipimpin oleh kepala Pemerintahan Daerah yang disebut kepala daerah. Berdasarkan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, Kepala daerah mempunyai tugas:

1. Memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD;
2. Memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat;

3. Menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang RPJPD dan rancangan Perda tentang RPJMD kepada DPRD untuk dibahas bersama DPRD, serta menyusun dan menetapkan RKPD;
4. Menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD, rancangan Perda tentang perubahan APBD, dan rancangan Perda tentang pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk dibahas bersama;
5. Mewakili Daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
6. Mengusulkan pengangkatan wakil kepala daerah; dan
7. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud kepala daerah berwenang:

1. Mengajukan rancangan Perda;
2. Menetapkan Perda yang telah mendapat persetujuan bersama DPRD;
3. Menetapkan Perkada dan keputusan kepala daerah;
4. Mengambil tindakan tertentu dalam keadaan mendesak yang sangat dibutuhkan oleh Daerah dan/atau masyarakat;
5. Melaksanakan wewenang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sementara Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah. Pasal 96 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

menjelaskan bahwa DPRD mempunyai fungsi pembentukan Peraturan Daerah, anggaran dan pengawasan. Ketiga fungsi sebagaimana dimaksud di atas dijalankan dalam kerangka representasi rakyat di daerahnya.

2.1.3 **Konsepsi Bangunan Gedung**

Bangunan lazimnya dikonotasikan dengan rumah, gedung ataupun segala sarana, prasarana atau infrastruktur. Umumnya sebuah peradaban suatu bangsa dapat dilihat dari teknik-teknik bangunan maupun sarana dan prasarana yang dibuat ataupun ditinggalkan oleh manusia dalam perjalanan sejarahnya. Dalam ilmu arsitektur, *shelter* atau tempat berlindung adalah embrio dari munculnya ilmu bangunan untuk memenuhi kebutuhan manusia atas tempat tinggal atau rumah. Pada awalnya manusia dengan nalurinya mampu membuat suatu bangunan asal berdiri dan dapat digunakan sebagai tempat berlindung dari cuaca dan binatang buas.

Kebutuhan *shelter* atau tempat berlindung bagi manusia berkembang menjadi kebutuhan akan tempat tinggal, yang selanjutnya disebut dengan rumah. Dalam hal ini rumah merupakan bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, tempat bertumbuh, makan, tidur, beraktivitas, dan lain sebagainya. Dari sinilah arsitektur atau secara sederhana disebut dengan ilmu bangunan dibutuhkan, yang selanjutnya rumah tidak hanya sebagai bangunan tempat berlindung dan tinggal, tetapi juga memiliki unsur-unsur yang membuat bangunan rumah lebih memiliki makna selain hanya sebagai tempat tinggal. Oleh karena bangunan berkaitan dengan

kemajuan peradaban manusia, maka dalam perjalanannya, manusia memerlukan ilmu atau teknik yang berkaitan dengan bangunan atau yang menunjang dalam membuat suatu bangunan.

Berkaitan dengan fungsi bangunan gedung, Peraturan Menteri PU Nomor 29/PRT/M/2006 menegaskan bahwa fungsi bangunan gedung dapat dikelompokkan dalam fungsi-fungsi berikut, yaitu:

1. Fungsi bangunan hunian, yaitu fungsi bangunan gedung yang meliputi hunian tunggal, jamak, campuran, dan sementara;
2. Fungsi keagamaan, yaitu fungsi bangunan gedung untuk tempat-tempat ibadah;
3. Fungsi usaha, yaitu fungsi utama bangunan yang digunakan sebagai tempat menjalankan usaha yang meliputi perkantoran, pertokoan, kios, pergudangan, perhotelan, dan lain-lain;
4. Fungsi sosial budaya, yaitu fungsi utama bangunan gedung untuk penyelenggaraan kegiatan pelayanan yang meliputi pelayanan pendidikan, kesehatan, laboratorium, dan olah raga; dan
5. Fungsi khusus, yaitu bangunan yang memiliki tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau berpotensi memiliki risiko bahaya tinggi, seperti reaktor nuklir.

Selanjutnya bangunan gedung dapat dikelompokkan dalam beberapa tingkat, yaitu:

1. Tingkat kompleksitas yang meliputi bangunan gedung sederhana, tidak sederhana, dan khusus;
2. Tingkat permanensi yang meliputi bangunan gedung permanen, semi permanen, dan darurat/sementara;
3. Tingkat risiko kebakaran yang meliputi bangunan gedung yang memiliki tingkat risiko kebakaran tinggi, sedang, dan rendah;

4. Tingkat zonasi gempa yang meliputi zona frekuensi terjadinya gempa yang telah ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
5. Tingkat kepadatan lokasi yang meliputi bangunan gedung yang berada dalam lingkungan padat, sedang, dan rendah;
6. Tingkat ketinggian bangunan yang meliputi bangunan gedung berlantai banyak, sedang, dan rendah; dan
7. Tingkat kepemilikan yang meliputi bangunan gedung milik negara, swasta/BUMN, dan perorangan.

Membangun gedung memiliki persyaratan-persyaratan teknis lain yang harus dipenuhi, apalagi kalau gedung tersebut berfungsi untuk kepentingan umum/publik, seperti bangunan perkantoran, pusat perbelanjaan, gedung pertemuan, hotel dan sejenisnya. Bangunan gedung harus memenuhi kesesuaian ketentuan tata bangunan. Kajian secara teknis untuk menyimpulkan kesesuaian pemenuhan persyaratan teknis tata bangunan dalam rencana teknis bangunan gedung terhadap ketentuan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, antara lain:

1. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung meliputi peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung berdasarkan RTRW Nasional, RTRW provinsi, RTRW kabupaten/kota, dan RDTRK;
2. Persyaratan arsitektur yang meliputi penampilan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan dengan lingkungan; dan
3. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan, berupa dampak negatif yang mungkin akan timbul.

Bangunan gedung maksudnya adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan

kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Sedangkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Dalam proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung, dokumen diperiksa, dinilai (dievaluasi) dan disetujui oleh Pemerintah, baik pada level nasional, provinsi atau pemerintah kabupaten/kota, sesuai dengan kelas gedungnya, untuk mendapat pengesahan berupa Izin Mendirikan Bangunan Gedung. Penilaian (evaluasi) atas pemenuhan persyaratan teknis dilakukan setelah mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung berdasarkan kajian yang dilakukan Pengkajian persyaratan dilakukan secara selektif pada aspek yang berdasarkan penilaian Tim Ahli Bangunan Gedung sebagai prioritas dan strategis sesuai dengan tingkat kompleksitas permasalahan teknis bangunan gedung tertentu.

Setelah kajian tersebut dilakukan, dilanjutkan dengan kajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung. Kajian secara teknis untuk menyimpulkan kesesuaian pemenuhan persyaratan keandalan bangunan gedung, meliputi:

- a. Persyaratan Keselamatan;
- b. Persyaratan Kesehatan;
- c. Persyaratan Kenyamanan; dan
- d. Persyaratan Kemudahan Hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta Kelengkapan Prasarana dan Sarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Kajian keandalan bangunan gedung dilakukan dengan menganalisis kondisi eksisting dari 5 komponen bangunan, yaitu: 1

1. Komponen Arsitektur;

Komponen arsitektur terdiri atas sub komponen kesesuaian fungsi, pelapis muka lantai dalam, plesteran lantai dalam, pelapis muka dinding dalam, plesteran dinding dalam, pintu dan jendela, pelapis muka langit-langit dalam, pelapis atap, pelapis muka dinding luar, pelapis muka lantai luar, plesteran lantai luar, dan pelapis langit-langit luar.

2. komponen Struktur;

Komponen struktur terdiri atas sub komponen pondasi, join kolom balok, kolom, balok, slab lantai, rangka atap, penggantung langit-langit, dinding pasangan bata/batako, balok anak, kanopi, dan tangga.

3. komponen utilitas;

Komponen utilitas terdiri atas sub komponen pencegahan kebakaran, transportasi vertikal, plambing, instalasi listrik, instalasi tata udara, penangkal petir, instalasi komunikasi, dan instalasi persampahan.

4. Komponen Aksesibilitas;

Komponen Aksesibilitas Terdiri atas sub komponen ukuran ruang, jalur pedestrian dan ramp, area parkir, peralatan dan kontrol pencahayaan, toilet, pintu aksesibilitas, lift aksesibilitas, telepon, dan lift tangga aksesibilitas.

5. Komponen Tata Bangunan dan Lingkungan.

Komponen Tata Bangunan dan Lingkungan terdiri atas sub komponen peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, arsitektur bangunan, pengendalian dampak lingkungan, rencana tata bangunan dan lingkungan, dan pembangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau sarana/prasarana umum.

Semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, terjadi banyak perubahan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Perubahan nomenklatur dari IMB ke PBG.

Berdasarkan peraturan pemerintah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) didefinisikan sebagai perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Sementara itu, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 diartikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Berdasarkan kedua pengertian tersebut, dapat diidentifikasi bahwa PBG hanya mensyaratkan terpenuhinya standar teknis, sedangkan IMB mensyaratkan terpenuhinya syarat administratif dan syarat teknis. Penyederhanaan persyaratan perizinan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah proses pengurusan perizinan, tetapi tetap menjamin keselamatan dan keamanan bagi masyarakat melalui layanan konsultasi dan pemeriksaan pemenuhan standar teknis yang secara rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

2. Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) PBG terstandardisasi di seluruh negeri.

Pengaturan PBG diatur dengan mengacu pada NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagai standar pelaksanaan PBG di seluruh wilayah Indonesia. Hal itu dimaksudkan agar terdapat kejelasan dan persamaan layanan PBG sehingga menciptakan iklim usaha yang kondusif. Berbeda dengan PP sebelumnya yang mengamanatkan penetapan Perda PBG di daerah sebagai payung hukum pengaturan NSPK di masing-masing daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai peraturan operasional PBG telah mengatur secara rinci NSPK penyelenggaraan pelayanan PBG sehingga Pemerintah Daerah dapat langsung menjadikannya sebagai dasar hukum penyelenggaraan PBG di daerah tanpa perlu lagi menyusun perda mengenai penyelenggaraan teknis PBG.

3. Perincian standar teknis PBG.

Standar teknis diatur secara lebih rinci pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi masyarakat sebagai pemohon PBG. Standar teknis didefinisikan sebagai 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.

4. Alur pelayanan PBG.

Penyelenggaraan PBG dilakukan melalui proses konsultasi perencanaan dan penerbitan PBG. Konsultasi perencanaan meliputi pendaftaran, pemeriksaan pemenuhan standar teknis dan pernyataan pemenuhan standar teknis. Sedangkan penerbitan PBG meliputi proses penetapan nilai retribusi

daerah, pembayaran retribusi daerah, dan penerbitan PBG. Proses bisnis PBG mengondisikan nilai retribusi PBG terutang muncul setelah standar teknis sudah terpenuhi dan PBG dapat diterbitkan setelah pembayaran nilai retribusi terutang telah dilakukan.

5. Standar waktu dan dukungan penyedia jasa bersertifikat.
Dalam rangka memberikan kepastian waktu dan kualitas pemenuhan standar teknis, penyediaan PBG dilakukan dalam batas waktu yang terukur dan setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilakukan oleh penyedia jasa bersertifikat agar menjamin terpenuhinya standar teknis.
6. Penggunaan sistem dalam rangka penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlaku nasional Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengamanatkan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang berlaku secara nasional. SIMBG yang telah diluncurkan pada tanggal 30 Juli 2021 merupakan sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung (RTB), dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
7. Fungsi Pengawasan Pemerintah Daerah
Ketentuan PBG juga mengamanatkan fungsi pengawasan PBG oleh Pemerintah Daerah melalui proses konsultasi bersama Tim Profesi Ahli (TPA) saat penerbitan PBG dan mekanisme inspeksi oleh penilik pada tahap konstruksi.

2.2 KAJIAN TERHADAP ASAS DAN PRINSIP DALAM PEMBENTUKAN PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

2.2.1 Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan disebutkan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, meliputi kejelasan tujuan, kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, kesesuaian antara jenis, hierarki dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan rumusan dan keterbukaan.

Berdasarkan hal di atas dan terkait dengan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung, maka dapat diuraikan hal-hal sebagai berikut:

a. Kejelasan tujuan

Yang dimaksud dengan asas kejelasan tujuan adalah bahwa setiap pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai. Pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung bertujuan:

- 1) Memberikan pengayoman dan memajukan kesejahteraan Masyarakat dalam rangka mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan melalui penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah yang dilaksanakan sesuai dengan asas otonomi.
- 2) Menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya melalui penyelenggaraan Bangunan Gedung secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, guna terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal,

menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

- 3) Sebagai acuan untuk mengatur dan mengendalikan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah sejak dari perencanaan, perizinan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, kelaikan dan pembongkaran Bangunan Gedung agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat

Yang dimaksud dengan asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat adalah bahwa setiap jenis peraturan perundang-undangan harus di buat oleh lembaga negara atau pejabat pembentuk peraturan perundang-undangan yang berwenang. Pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung diinisiasi oleh Pemerintah Daerah melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

c. Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan

Yang dimaksud dengan 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. Pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung dibuat dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

d. Dapat dilaksanakan

Yang dimaksud 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. Pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung dibuat dengan harapan dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dan menjadi pedoman penyelenggaraan bangunan gedung bagi pemerintah daerah, dunia usaha dan seluruh komponen masyarakat di Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan

Yang dimaksud dengan 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. Pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung dibuat dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan regulasi di Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

f. Kejelasan rumusan

Yang dimaksud asas kejelasan rumusan adalah bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan peraturan perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

g. Keterbukaan

Yang dimaksud dengan 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.

2.2.2 Asas Materi Muatan

Perihal materi muatan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan bahwa materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas pengayoman, kemanusiaan, kebangsaan, kekeluargaan, kenusantaraan, bhineka tunggal ika, keadilan, kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, ketertiban dan kepastian hukum dan keseimbangan, keserasian dan keselarasan. Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud di atas, Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang disusun.

Berdasarkan hal di atas dan terkait dengan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung, maka dapat diuraikan hal-hal sebagai berikut:

a. Pengayoman

Yang dimaksud asas pengayoman adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketenteraman

masyarakat. Pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung dibuat untuk mengayomi Peraturan Perundang-undangan terkait di bawahnya serta menyinkronkan ataupun menjabarkan Peraturan Perundang-undangan terkait yang berada di atasnya.

b. Kemanusiaan

Yang dimaksud asas kemanusiaan adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga masyarakat secara proporsional.

c. Kebangsaan

Yang dimaksud 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. Pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung diharapkan tetap dalam satu kesatuan dengan sistem penyelenggaraan bangunan gedung nasional dan dalam bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia.

d. Kekeluargaan

Yang dimaksud asas kekeluargaan adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan. Sebelum menjadi Perda tentang Bangunan Gedung, ada salah satu tahapan musyawarah atau diskusi yang harus dilalui. Pada kegiatan inilah terjadi proses seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang

seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam rangka penyempurnaan Perda tentang Bangunan Gedung.

e. Kenusantaraan

Yang dimaksud 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 sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

f. Bhinneka tunggal ika

Yang dimaksud asas bhineka 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. Selain itu penyelenggaraan pembangunan juga harus menjamin keserasian hubungan antara Daerah dengan Daerah lainnya, artinya mampu membangun kerja sama antar Daerah untuk meningkatkan kesejahteraan bersama dan mencegah ketimpangan antar Daerah. Hal yang tidak kalah pentingnya bahwa otonomi daerah juga harus mampu menjamin hubungan yang serasi antar Daerah dengan Pemerintah, artinya harus mampu memelihara dan menjaga keutuhan wilayah Negara dan tetap tegaknya Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam rangka mewujudkan tujuan negara.

g. Keadilan

Yang dimaksud asas keadilan adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan

keadilan secara proporsional bagi setiap warga masyarakat Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

h. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan

Yang dimaksud dengan asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan adalah bawa 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 bagi seluruh warga masyarakat Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

i. Ketertiban dan kepastian hukum

Yang dimaksud asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

j. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Yang dimaksud asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap muatan materi peraturan perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

2.2.3 Asas Penyelenggaraan Bangunan Gedung

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

a. Asas Kemanfaatan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengertian 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. Berdasarkan pengertian tersebut, terdapat kata kunci bahwa bangunan gedung merupakan tempat manusia melakukan kegiatannya. Atas dasar itu maka asas kemanfaatan merupakan salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas kemanfaatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung yang diselenggarakan memiliki peran secara fungsional sebagai tempat berbagai kegiatan manusia.

b. Asas Keselamatan

Bangunan gedung secara fungsional merupakan tempat berbagai kegiatan manusia. Sebagian besar waktu manusia dihabiskan di dalam bangunan gedung, maka asas keselamatan menjadi salah satu asas penting dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung sesuai fungsi dan kompleksitasnya harus diselenggarakan dengan jaminan keandalan struktur dan konstruksi, keamanan dari segala risiko yang mengancam.

c. Asas Keseimbangan

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan

ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemanfaatan ruang dalam ruang budidaya terbangun, seperti kawasan perumahan dan permukiman, kawasan perdagangan, kawasan industri, dan lain-lain, secara fisik diwujudkan melalui pembangunan bangunan gedung dengan fungsi sesuai peruntukannya. Oleh karena bangunan gedung merupakan bagian dari pemanfaatan ruang dalam suatu zona peruntukan, maka asas keseimbangan menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keseimbangan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung sebagai wujud fisik pemanfaatan ruang, harus diselenggarakan secara seimbang berdasarkan ketentuan dalam penataan ruang.

d. Asas Keserasian

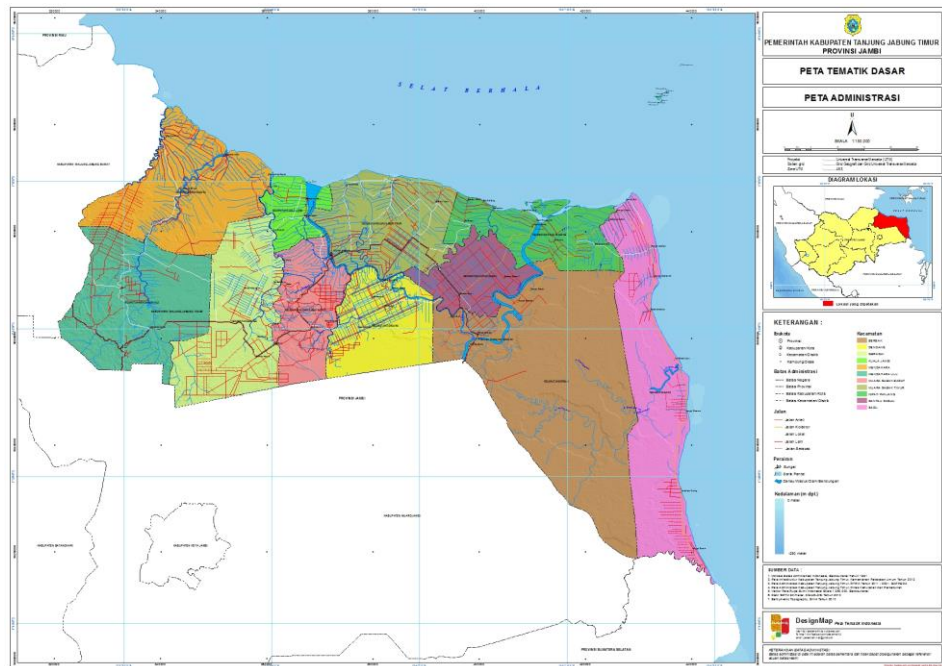
Bangunan gedung merupakan wujud fisik struktural yang hadir dalam konstelasi lingkungan dengan bangunan gedung lainnya serta hadir dalam konteks kewilayahan yang memiliki unsur lokalitas. Dalam konstelasi lingkungan, suatu bangunan gedung hadir berdampingan dengan bangunan gedung lainnya baik dalam fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda. Dalam konteks kewilayahan, suatu bangunan gedung seyogyanya hadir dengan ciri atau karakteristik langgam arsitektur lokal yang ada di wilayah bersangkutan. Oleh karena itu, maka asas keserasian menjadi salah satu asas dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara serasi dengan lingkungannya dan konteks lokalitas dalam wilayahnya berada.

2.3 PRAKTIK PENYELENGGARAAN, KONDISI YANG ADA SERTA PERMASALAHAN YANG DIHADAPAI OLEH PEMERINTAH DAERAH DAN MASYARAKAT

2.3.1 Gambaran Umum Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur

Kabupaten Tanjung Jabung Timur adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jambi, Indonesia, yang terletak di bagian timur. Kabupaten Tanjung Jabung Timur dengan ibukota Muara Sabak sejak akhir tahun 1999 telah menjadi kabupaten baru yang terpisah dari Kabupaten Tanjung Jabung (berdasarkan UU RI Nomor 54 Tahun 1999 tanggal 4 Oktober 1999).

Secara geografis, Kabupaten Tanjung Jabung Timur terletak antara 0°53' Lintang Selatan sampai 1°41' Lintang Utara atau antara 103°23'-104°31' Bujur Timur. Di sebelah utara berbatasan dengan Laut China Selatan, sementara di sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Muaro Jambi dan Provinsi Sumatera Selatan, di sebelah timur berbatasan dengan Laut Cina Selatan, sedangkan di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan Kabupaten Muaro Jambi. Posisi Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang terletak di Pantai Timur Pulau Sumatera ini cukup strategis karena berbatasan langsung dengan Provinsi Kepulauan Riau dan merupakan daerah *hinterland* segitiga pertumbuhan ekonomi Singapura - Batam - Johor (Sibajo). Wilayah perairan laut kabupaten merupakan bagian dari alur pelayaran kapal nasional dan internasional dari utara ke selatan atau sebaliknya, sehingga sangat potensial untuk berkembang.



Luas wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur adalah 5.087,07 km² atau 10,14 persen dari luas wilayah Provinsi Jambi. Dari keseluruhan luas wilayah tersebut sekitar 41,33% (225.047,6 Ha) luas daratan Kabupaten ini merupakan kawasan Hutan Produksi, Hutan Lindung, Tahura, dan Kawasan TNB yang luasnya mencapai 138.242 Ha, sedangkan luas Kawasan Budidaya Pertanian dan Non Pertanian seluas 319.452,40 Ha (58,67%). Namun sejalan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil dan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 03 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2011-2031, luas Kabupaten Tanjung Jabung Timur termasuk perairan dan 30 pulau kecil (11 di antaranya belum bernama) menjadi 9.005 Km² yang terdiri dari daratan seluas 508.707 Ha dan lautan/perairan seluas 342.063 Ha.

Awal terbentuknya Wilayah Administratif Kabupaten Tanjung Jabung Timur terdiri dari 6 kecamatan dan 63 desa/kelurahan,

namun sejak tahun 2006 dimekarkan menjadi 11 kecamatan, 20 kelurahan, dan 73 desa. Rincian Jumlah Desa/Kelurahan dan Luas Wilayah di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 1
Luas Kecamatan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur

No	Kecamatan	Jumlah		Luas	
		Kelurahan	Desa	Ha	%
1.	Berbak	1	5	116.917	22,98
2.	Dendang	1	6	38.125	7,50
3.	Geragai	1	8	55.630	10,94
4.	Kuala Jambi	2	4	11.495	2,26
5.	Mendahara	1	8	53.879	10,59
6.	Mendahara Ulu	1	6	55.423	10,89
7.	Muara Sabak Barat	7	0	27.747	5,45
8.	Muara Sabak Timur	2	10	38.794	7,63
9.	Nipah Panjang	2	8	30.832	6,06
10.	Rantau Rasau	1	10	17.755	3,49
11.	Sadu	1	8	62.085	12,20
Jumlah		20	73	508.707	100,00

Sumber: RTRW Kabupaten Tanjung Jabung Timur

Kondisi topografi wilayah daratan Kabupaten Tanjung Jabung Timur secara umum berada di dataran yang bermacam-macam, mulai dari dataran rendah terdiri dari rawa/gambut dengan ketinggian antara 0 - 5 meter di atas permukaan laut. Dataran rendah/gambut ini biasanya ditandai dengan permukaan tanah yang banyak dialiri pasang surut air laut. Daerah pasang surut seperti ini ditandai pula dengan didapatinya aliran sungai yang relatif banyak, di antaranya yakni sungai Batang Hari, Batang Berbak, Batang Mendahara dan Batang Lagan dan Batang Air Hitam. Sedangkan lokasi wilayahnya berada pada ketinggian 1 m - 5 m dpl, beriklim tropis dan hawa yang panas dengan suhu rata-rata berkisar antara 22,900C–31,400C. Karakter wilayahnya berdataran rendah yang sangat luas dan sebagian ditutupi hutan lahan gambut yang alami.

Kondisi geologi lingkungan untuk setiap wilayah kecamatan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dapat dijelaskan berikut ini:

1. Kecamatan Mendahara Kondisi geologi wilayah Kecamatan Mendahara pada umum memiliki daya dukung geologi sedang sampai rendah. Daya dukung rendah memiliki sebaran dominan/luas dan tersusun oleh endapan Rawa (Qs) terutama pada endapan lumpur dan tanah gambut. Sementara itu wilayah dengan daya dukung sedang berada di bagian tengah mengikuti alur sungai besar dan disusun oleh aluvium sungai (Qa) berupa endapan kerakal, kerikil dan pasir. Kondisi air tanah wilayah ini memiliki tingkat produktif sedang dengan keterdapatan akuifer melalui aliran antar butir.
2. Kecamatan Mendahara Ulu Kondisi geologi wilayah Kecamatan Mendahara Ulu memiliki daya dukung sedang, karena disusun oleh perselingan antara batu pasir tufaan dan batu lempung tufaan serta endapan aluvium sungai. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui celahan dan ruang antarbutir.
3. Kecamatan Geragai Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini umumnya memiliki daya dukung sedang sampai rendah. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh perselingan antara batu pasir tufaan, batu lempung tufaan dan endapan aluvium sungai, sementara itu wilayah dengan daya dukung rendah disusun oleh endapan rawa. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui celahan dan ruang antar butir.
4. Kecamatan Kuala Jambi Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini pada umumnya memiliki daya dukung geologi

rendah karena seluruh wilayah tersusun oleh endapan rawa (Qs) berupa endapan lumpur dan tanah gambut. Kondisi air tanah wilayah ini memiliki tingkat produktif sedang dengan keterdapatan akuifer melalui aliran antar butir.

5. Kecamatan Muara Sabak Barat Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini memiliki daya dukung sedang sampai rendah. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh perselingan antara batu pasir tufaan dan batu lempung tufaan Formasi Kasai. Perselingan batupasir kuarsa dan batu lempung kuarsa, bersisipan batubara dan oksida besi dari Formasi Muaraenim. Sementara itu wilayah dengan daya dukung rendah disusun oleh endapan rawa. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui celahan dan ruang antar butir.
6. Kecamatan Muara Sabak Timur Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini umumnya memiliki daya dukung sedang dan rendah. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh perselingan antara batu pasir tufaan dan batu lempung tufaan Formasi Kasai yang tersebar di bagian tengah dan wilayah yang disusun oleh endapan aluvium yang tersebar di bagian selatan.
7. Kecamatan Dendang Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini umumnya memiliki daya dukung sedang dan rendah. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh perselingan antara batu pasir tufaan dan batu lempung tufaan Formasi Kasai yang tersebar di bagian barat daya dan wilayah yang disusun oleh endapan aluvium yang tersebar di bagian timur. Sementara itu wilayah dengan daya dukung rendah disusun oleh endapan rawa yang tersebar di bagian barat laut. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat

produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui ruang antarbutir.

8. Kecamatan Nipah Panjang Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini umumnya memiliki daya dukung sedang dan rendah. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh endapan aluvium yang tersebar di bagian tenggara. Sementara itu wilayah dengan daya dukung rendah disusun oleh endapan rawa yang tersebar di bagian utara. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui ruang antarbutir.
9. Kecamatan Rantau Rasau Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini umumnya memiliki daya dukung sedang dan rendah. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh perselingan antara batu pasir tufaan dan batu lempung tufaan Formasi Kasai yang tersebar di bagian tengah dan wilayah yang disusun oleh endapan aluvium yang tersebar di bagian selatan Sementara itu wilayah dengan daya dukung rendah disusun oleh endapan rawa yang tersebar di bagian utara. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui ruang antarbutir.
10. Kecamatan Berbak Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini umumnya memiliki daya dukung sedang. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh perselingan antara batu pasir tufaan dan batu lempung tufaan Formasi Kasai yang tersebar di bagian tengah setempat-setempat dan wilayah yang disusun oleh endapan aluvium yang tersebar luas hampir di seluruh bagian. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui ruang antarbutir.

11. Kecamatan Sadu Berdasarkan kondisi geologi teknik wilayah ini umumnya memiliki daya dukung sedang dan rendah. Daya dukung sedang pada umumnya disusun oleh endapan aluvium yang tersebar setempat-setempat di bagian timur. Sementara itu wilayah dengan daya dukung rendah disusun oleh endapan rawa tersebar sangat luas di bagian timur. Potensi air tanah wilayah ini umumnya memiliki tingkat produktivitas sedang dengan keterdapatan akuifer melalui ruang antarbutir.

Bentuk wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Kecamatan Muara Sabak Timur, Rantau Rasau, Berbak, Nipah Panjang, dan Kecamatan Sadu) merupakan dataran landai. Wilayah ini merupakan cekungan yang membentuk rawa belakang yang jenuh air sehingga air tidak dapat menembus tanah atau mengalir sebagai *run off*, sehingga air terjebak berupa rawa. Air permukaan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur menjadi masalah utama pada musim hujan yang menggenangi areal permukiman dan lahan pertanian. Berdasarkan bentuk wilayah tersebut, pola aliran permukaan air menjadi daerah yang tergenang periodik dan selalu tergenang.

Kabupaten Tanjung Jabung Timur beriklim tropis basah dengan rata-rata curah hujan tahunan berkisar antara 2.000-3.000 milimeter per tahun, di mana 4 bulan basah, 8 bulan kering. Rata-rata curah hujan bulan basah 179 - 279 mm dan curah bulan kering 71-103 mm. Suhu udara rata-rata 22,90° C - 31,40° C. Kelembaban udara 78% - 81% pada bulan Desember - Januari dan 73% pada bulan September.

Salah satu aspek penting dalam perencanaan pembangunan wilayah adalah penggunaan lahan. Penggunaan lahan merupakan aktivitas manusia yang memanfaatkan lahan untuk berbagai

keperluan, seperti pertanian, perkebunan, industri, permukiman, konservasi, dan lain-lain. Penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan potensi dan ketersediaan lahan dapat menimbulkan dampak negatif, seperti kerusakan lingkungan, konflik sosial, dan penurunan kesejahteraan. Kawasan perkebunan mendominasi penggunaan lahan di Kabupaten Tanjung Jabung yang mencapai 36,84% atau dari total luas lahan keseluruhan. Kondisi ini menunjukkan bahwa penggunaan lahan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur bersinergi dengan karakter dan potensi unggulan daerah yang telah ditetapkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah sebagai kawasan perkebunan, hortikultura dan tanaman pangan yang dipersiapkan untuk mendongkrak pertumbuhan ekonomi. Selain itu penggunaan lahan terbesar selanjutnya adalah taman nasional dengan luas 122.416,24 ha atau 24,07% sebagai penyangga keseimbangan ekosistem, edukasi dan wisata.

Selanjutnya Kawasan Permukiman Perkotaan memiliki luas lahan terkecil dengan hanya 2.292,41 ha atau 0,45 persen dari total luas lahan. Hal ini menunjukkan bahwa Kabupaten Tanjung Jabung Timur masih memiliki tingkat urbanisasi yang rendah dan mayoritas penduduknya tinggal di pedesaan. Kemudian, Kawasan Ekosistem Essensial dan Sempadan Pantai juga memiliki luas lahan yang sangat kecil dengan masing-masing 1.032,40 ha atau 0,20 persen dan 999,22 ha atau 0,20 persen dari total luas lahan. Hal ini menunjukkan bahwa Kabupaten Tanjung Jabung Timur perlu meningkatkan upaya perlindungan terhadap ekosistem yang penting bagi keberlangsungan hidup makhluk hidup dan pencegahan erosi pantai. Demikian juga pada berbagai pola ruang yang telah digunakan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dengan berbagai kondisi yang saling mengisi antara satu dengan lainnya maka Kabupaten Tanjung Jabung Timur menjadi salah satu

kabupaten yang potensial untuk dapat berkembang dan bersinergi dalam pembangunan menuju Indonesia Emas.

Kawasan strategis nasional yang ada di wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur adalah Kawasan Taman Nasional Berbak. Berkaitan dengan pengembangan wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur maka kawasan strategis ini ditetapkan dengan pertimbangan untuk mempertahankan dan melestarikan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup. Penetapan kawasan strategis ini juga berkaitan dengan upaya untuk melestarikan tempat perlindungan keanekaragaman hayati, merupakan aset nasional berupa kawasan lindung yang ditetapkan bagi perlindungan ekosistem, flora dan/atau fauna yang hampir punah atau diperkirakan akan punah yang harus dilindungi dan/atau dilestarikan, memberikan perlindungan keseimbangan tata guna air yang setiap tahun berpeluang menimbulkan kerugian Negara, memberikan perlindungan terhadap keseimbangan iklim makro dan merupakan kawasan dengan prioritas tinggi dalam peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Berkaitan dengan pengembangan wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur maka kawasan strategis ini memiliki kepentingan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi khususnya yang berkaitan dengan pengembangan potensi ekonomi cepat tumbuh, pengembangan sektor unggulan yang dapat menggerakkan pertumbuhan ekonomi dan memiliki potensi ekspor, pengembangan kegiatan ekonomi yang memanfaatkan teknologi tinggi khususnya minyak dan gas, mempertahankan tingkat produksi pangan nasional dalam rangka mewujudkan ketahanan pangan, mempertahankan tingkat produksi sumber energi dalam rangka mewujudkan ketahanan energi nasional dan juga diharapkan mampu mempercepat pertumbuhan kawasan

tertinggal. Kawasan Pantai Timur Provinsi Jambi merupakan wilayah yang memiliki potensi sumber daya alam yang banyak khususnya potensi minyak dan gas bumi. Kawasan Ujung Jabung merupakan kawasan yang potensial untuk dibangun pelabuhan samudera karena memiliki alur laut yang dalam dan berhadapan langsung dengan ALKI I (Alur Laut Kepulauan Indonesia Satu).

Berdasarkan data BPS, jumlah penduduk Kabupaten Tanjung Jabung Timur dalam kurun waktu tahun 2018 hingga tahun 2022 terus mengalami peningkatan. Jumlah penduduk Kabupaten Tanjung Jabung Timur tahun 2022 bertambah sebanyak 15.721 jiwa dalam lima tahun terakhir, dari 218.413 jiwa pada tahun 2018 menjadi 234.134 jiwa pada tahun 2022. Sementara laju pertumbuhan fluktuatif, tertinggi pada tahun 2020 sepanjang 5 tahun terakhir yaitu sebesar 1,1 persen dan rasio jenis kelamin pada tahun 2022 sebesar 103,98. Rasio Jenis kelamin (*sex ratio*) merupakan rasio yang membandingkan jumlah penduduk laki-laki dengan jumlah penduduk perempuan di suatu wilayah. Indikator *sex ratio* berguna untuk pengembangan perencanaan pembangunan yang berwawasan gender, terutama yang berkaitan dengan perimbangan pembangunan laki-laki dan perempuan secara adil. Secara umum, dalam kurun waktu tahun 2018 hingga tahun 2022, besaran nilai *sex ratio* di Kabupaten Tanjung Jabung Timur menunjukkan angka yang fluktuatif, yakni menunjukkan kisaran angka 103-105. Hal ini dipengaruhi penduduk dengan jenis kelamin laki-laki meningkat, sehingga memengaruhi *sex ratio*. Pada tahun 2022, angka *sex ratio* menunjukkan kisaran angka 103, artinya setiap 100 penduduk perempuan terdapat 103 penduduk laki-laki. Hal ini menunjukkan selisih antara jumlah penduduk laki-laki dan perempuan menurun. Gambaran Umum Kependudukan Kabupaten Tanjung Jabung Timur dapat dilihat dari tabel berikut:

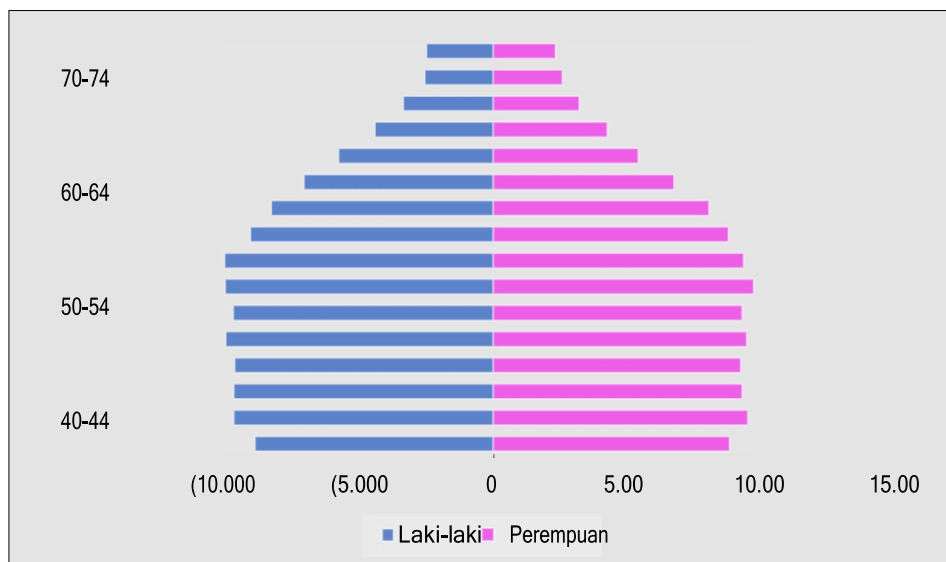
Tabel 2
Kondisi Kependudukan Kabupaten Tanjung Jabung Timur

Kondisi Kependudukan	2018	2019	2020	2021	2022
Jumlah Penduduk (Jiwa)	218.413	219.985	229.813	231.772	234.134
Laju Pertumbuhan Penduduk	0,75	0,72	1,1	0,64	0,94
Rasio Jenis Kelamin	105,48	105,36	104,33	104,16	103,98

Sumber: BPS Kabupaten Tanjung Jabung Timur, 2018-2022 (data diolah)

Di sisi lain, struktur penduduk menurut umur dapat menggambarkan distribusi penduduk sesuai kelompok umur. Struktur penduduk Kabupaten Tanjung Jabung Timur memiliki struktur piramida yang berbentuk ekspansif, dimana terdapat dominasi jumlah penduduk usia muda (pelajar) dan usia produktif. Pada grafik tersebut juga dapat dilihat bahwa terdapat dominasi jumlah penduduk oleh kelompok umur 20-49 dengan komposisi jenis kelamin laki-laki lebih besar dari perempuan sebanyak 16.576 jiwa. Sedangkan kelompok umur dengan jumlah paling sedikit adalah kelompok umur 70+tahun yaitu sebesar 4.761 jiwa.

Grafik 1
Struktur Kependudukan Kabupaten Tanjung Jabung Timur



Sumber: BPS, 2023 (diolah)

Dilihat dari nilai PDRB yang dihasilkan maka kabupaten Tanjung Jabung Timur sesungguhnya adalah kabupaten dengan tingkat kesejahteraan tertinggi kedua di provinsi Jambi. Dari tahun ke tahun nilai PDRB Tanjung Jabung Timur hanya kalah dari kota Jambi. Sementara itu kabupaten yang cukup dekat dengan Tanjung Jabung Timur dalam nilai PDRB adalah Muaro Jambi yang secara geografis bersebelahan. Namun demikian jika sektor pertambangan sebagai kontributor utama perekonomian Tanjung Jabung Timur dikeluarkan dari PDRB maka nilai PDRB Tanjung Jabung Timur tahun 2021 berada pada angka Rp 10.716 juta yang artinya tingkat kesejahteraan Tanjung Jabung Timur yang diukur dari PDRB hanya menduduki urutan ke 6 dari 11 kabupaten kota. Perbandingan PDRB ADHK di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dan Kabupaten/Kota Lain di Provinsi Jambi 2017-2022 dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 3
Kondisi PDRD Kabupaten Tanjung Jabung Timur

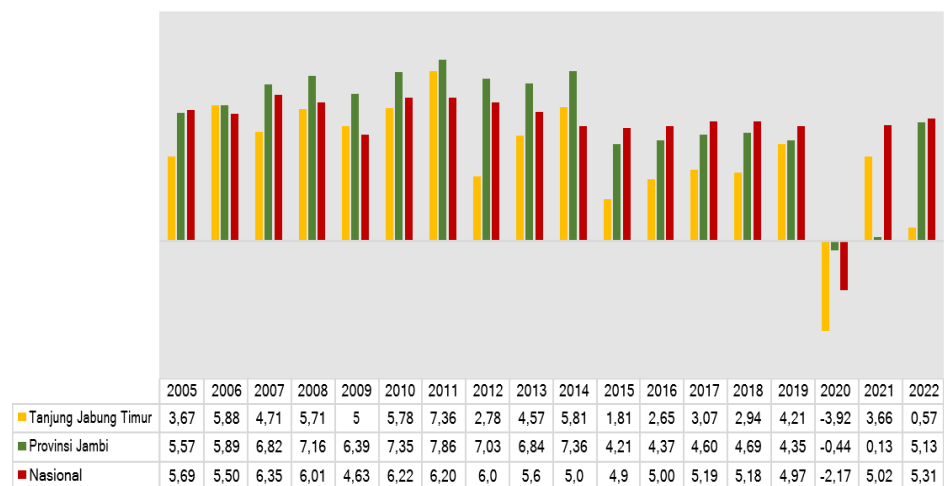
Kabupaten/Kota	PDRB Atas Dasar Harga Konstan (Juta Rupiah)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kabupaten Kerinci	5.120,00	5.464,05	5.784,49	6.069,60	6.326,54	6.570,81	6.844,24
Kabupaten Merangin	7.992,84	8.489,68	8.947,14	9.388,24	9.787,46	9.869,18	10.371,68
Kabupaten Sarolangun	8.986,68	9.369,74	9.808,65	10.279,95	10.717,75	10.690,79	11.397,73
Kabupaten Batanghari	9.695,29	10.146,14	10.634,36	11.147,66	11.713,38	11.667,61	12.221,19
Kabupaten Muaro Jambi	13.238,01	13.964,19	14.655,06	15.389,57	16.126,72	16.186,86	16.847,01
Kabupaten Tanjung Jabung Timur	15.830,52	16.249,80	16.748,26	17.241,20	17.967,59	17.262,51	17.284,93
Kabupaten Tanjung Jabung Barat	25.446,12	26.245,20	27.421,79	29.279,46	30.744,99	30.559,42	30.976,20
Kabupaten Tebo	8.302,68	8.750,64	9.239,25	9.699,61	10.160,98	10.158,89	10.597,49
Kabupaten Bungo	10.333,81	10.891,04	11.510,10	12.045,80	12.549,93	12.494,42	13.133,52
Kota Jambi	15.851,95	16.936,44	17.728,34	18.667,87	19.550,81	18.775,82	19.515,49
Kota Sungai Penuh	3.705,36	3.946,47	4.183,87	4.388,18	4.607,81	4.600,23	4.768,84

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022; *Data termutakhir

Dilihat dari perspektif pengeluaran, kontributor utama perekonomian Tanjung Jabung Timur adalah net ekspor (ekspor - impor) yang berkisar pada angka 50% (lihat Tabel 2.8). Angka ini mengirimkan pesan betapa sangat kuat dan tinggi peran sektor perdagangan di Tanjung Jabung Timur. Positifnya angka net ekspor menunjukkan bahwa barang yang dijual dari Tanjung Jabung Timur jauh lebih tinggi nilainya dari pada barang yang masuk ke Tanjung Jabung Timur. Sementara itu pengeluaran rumah tangga hanya memiliki kontribusi yang sangat kecil. Pembentukan Modal Tetap Bruto relatif baik, namun demikian sebagaimana diuraikan di atas, investasi tertinggi tetap di sektor pertanian. Rendahnya kontribusi konsumsi menunjukkan kemungkinan terjadinya kebocoran dalam perekonomian. Kebocoran itu terjadi dalam bentuk pengeluaran konsumsi penduduk Tanjung Jabung Timur untuk dikonsumsi luar Tanjung Jabung Timur, utamanya di Jambi yang sangat mudah aksesibilitasnya.

Adapun kondisi umum pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dapat dilihat melalui data berikut:

Grafik 2
Kondisi Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Tanjung Jabung Timur



Sumber: BPS Provinsi Jambi, 2022 (diolah) *Data termutakhir

Berdasarkan data pada tabel di atas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Tanjung Jabung Timur memiliki capaian yang sangat fluktuatif. Kemudian, jika dibandingkan dengan Provinsi Jambi dan nasional, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Tanjung Jabung Timur memiliki capaian yang lebih rendah. Namun pada tahun 2021, capaian pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dapat berada di tengah-tengah melebihi capaian Provinsi Jambi.

Kondisi Rasio Gini di Kabupaten Tanjung Jabung Timur selama periode 2005-2022 dapat dilihat dari grafik berikut:

Grafik 3
Gini Ratio Kabupaten Tanjung Jabung Timur



Sumber: BPS Provinsi Jambi, 2022 (diolah) *Data termutakhir

Grafik di atas menunjukkan bahwa Kabupaten Tanjung Jabung Timur memiliki capaian yang selalu lebih baik jika dibandingkan dengan Provinsi Jambi dan nasional. Hal ini tergambar jelas terjadi sejak tahun 2010 di mana garis capaian Rasio Gini Kabupaten Tanjung Jabung Timur selalulebih rendah jika dibandingkan dengan Provinsi Jambi dan nasional.

Terdapat beberapa hal yang dapat diduga menjadi penyebab rendahnya indeks gini kabupaten Tanjung Jabung Timur. Pertama, tingginya kontribusi sektor pertanian terhadap PDRB. Sektor utama penyumbang PDRB adalah sektor pertambangan, sektor ini tentu memiliki pendapatan yang tinggi dan secara rasional tenaga kerja

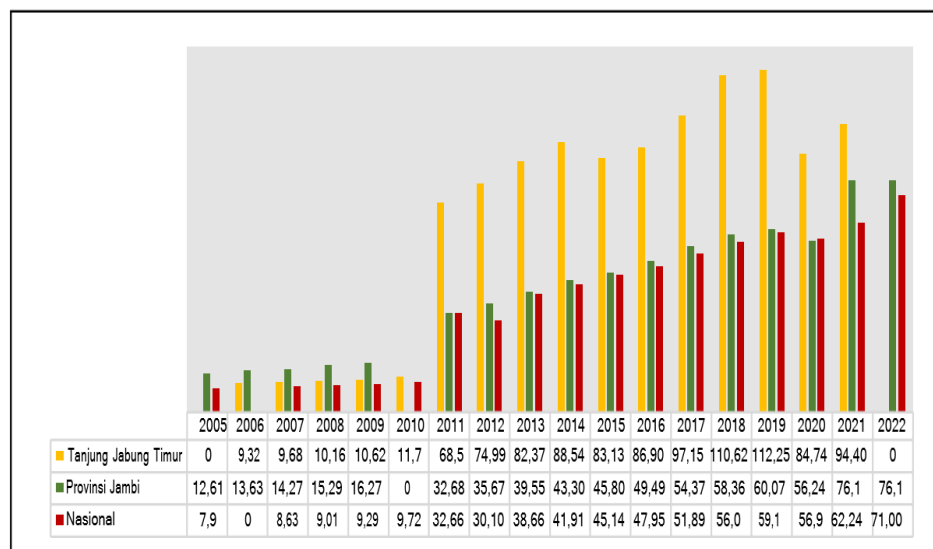
yang terlibat dalam sektor ini tidak banyak, maka seharusnya akan terjadi ketimpangan antargolongan pendapatan antarsektor. Namun, hal yang terjadi di Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang tidak sesuai dengan logika dasar ekonomi. Argumen yang dapat dibangun untuk menjelaskan hal tersebut adalah terjadinya bias dalam perhitungan Rasio Gini, walaupun argumen ini masih membutuhkan konfirmasi lebih lanjut. Tenaga kerja yang bekerja di sektor pertambangan diduga bukanlah penduduk Tanjung Jabung Timur, atau jikapun ada maka hanya sedikit yang terlibat di pertambangan. Ketika mereka yang bekerja di sektor pertambangan bukan penduduk lokal, pada saat dilakukan survei, mereka akan dikeluarkan dari sampel yang diambil. Implikasinya adalah bahwa penduduk yang menjadi sampel adalah penduduk Tanjung Jabung Timur yang sebagian besar bekerja di sektor pertanian dan sektor industri pengolahan dan jasa skala kecil dengan varian pendapatan yang relatif homogen. Kondisi inilah yang dapat diduga menjadi penyebab dari rendahnya Rasio Gini di tengah gap yang tinggi antar sektor.

Kondisi lain yang menyebabkan rendah capaian indeks gini karena ketimpangan antar wilayah di Kabupaten Tanjung Jabung Timur, meskipun masing-masing wilayah di kecamatan Kabupaten Tanjung Timur memiliki potensi namun potensi tersebut pengolahannya belum maksimal. Faktor penyebab perbedaan diantaranya kemampuan sumber daya manusia, dan infrastruktur yang belum mendukung. Kondisi ini menyebabkan perbedaan tingkat kemakmuran antar wilayah di Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Dengan data tersebut maka dapat ditarik pemahaman bahwa meskipun Kabupaten Tanjung Jabung Timur memiliki tingkat ketimpangan yang rendah, namun hal ini tidak berbanding lurus dengan kondisi nyata di masyarakat yang ditunjukkan oleh data

tingginya tingkat kemiskinan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur dari pada Provinsi Jambi dan Nasional.

Perbandingan pendapatan per kapita Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi, dan Nasional dapat dilihat dari grafik berikut:

Grafik 4
Perbandingan Perkapita Kabupaten Tanjung Jabung Timur



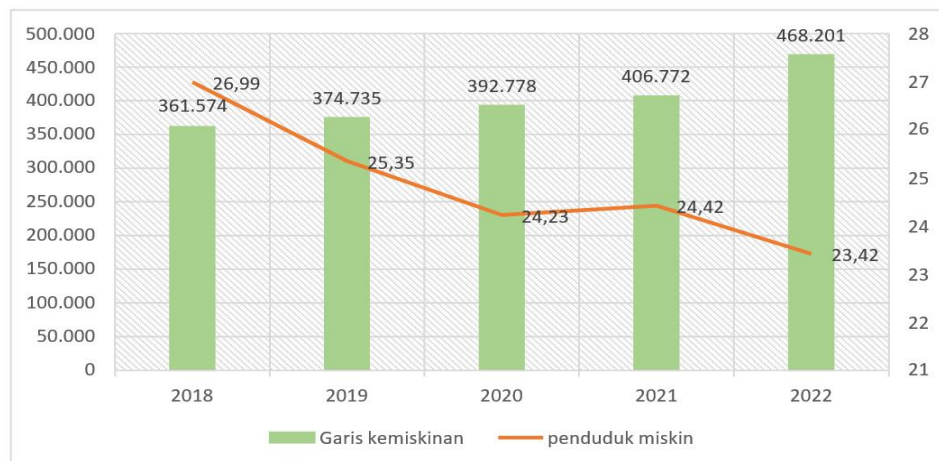
Sumber: BPS Provinsi Jambi, 2022 (diolah) *Data termutakhir

Pendapatan per kapita Kabupaten Tanjung Jabung Timur menunjukkan capaian yang jauh lebih baik dibandingkan dengan Provinsi Jambi dan tingkat nasional. Meskipun pertumbuhan pendapatan per kapita Kabupaten Tanjung Jabung Timur tidak berbeda secara signifikan dengan Provinsi Jambi dan tingkat nasional, namun capaiannya cenderung fluktuatif. Fluktuasi tersebut disebabkan oleh fakta bahwa sumber penghasilan utama penduduk Kabupaten Tanjung Jabung Timur berasal dari sektor pertanian perkebunan, seperti kelapa sawit, dan pinang. Harga komoditas perkebunan ini sangat dipengaruhi oleh fluktuasi pasar global yang sering terjadi. Hal ini akhirnya menjadi hal yang sangat bertentangan jika dibandingkan dengan angka kemiskinan Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang meski memiliki kinerja yang

baik, namun masih tinggi jika dibandingkan dengan Provinsi Jambi maupun nasional.

Di Kabupaten Tanjung Jabung Timur, persentase penduduk miskin lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat provinsi dan nasional. Penurunan angka kemiskinan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur mengalami perkembangan yang tidak lebih baik jika dibandingkan dengan penurunan di tingkat provinsi maupun nasional.

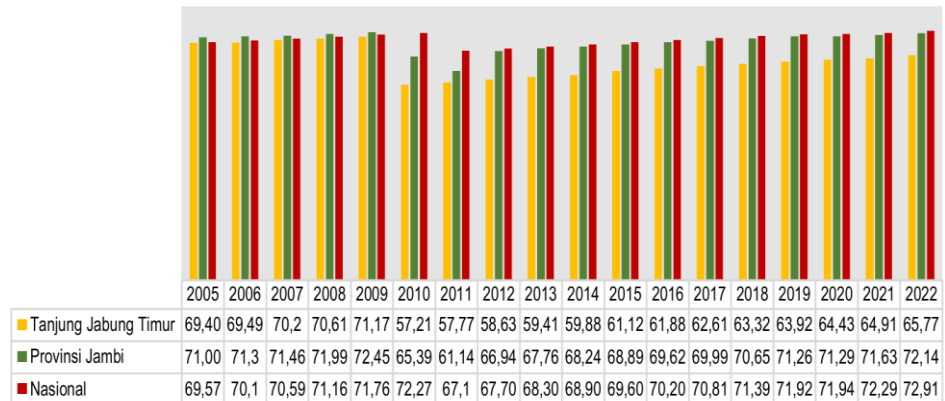
Grafik 5
Data Penduduk Miskin di Kabupaten Tanjung Jabung Timur



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022

Perbandingan capaian Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi, dan Nasional dalam rentang tahun 2005-2022 dapat dilihat dari data berikut:

Grafik 6
Capaian IPM Kabupaten Tanjung Jabung Timur



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2011; Badan Pusat Statistik, 2022

Kabupaten Tanjung Jabung Timur secara perlahan mampu memulihkan kondisi IPM-nya, meskipun masih di bawah angka nasional dan Provinsi Jambi.

Berdasarkan data dan informasi yang disampaikan sebelumnya, teridentifikasi 4 kelompok permasalahan penting yang dihadapi Kabupaten Tanjung Jabung Timur, yaitu permasalahan terkait kesejahteraan ekonomi, permasalahan pengembangan sumber daya manusia, permasalahan tata kelola pemerintahan, serta permasalahan infrastruktur dan lingkungan hidup.

Tabel 4
Permasalahan terkait Kesejahteraan Ekonomi

Pokok Masalah	Masalah	Akar Masalah
Perekonomian Tanjung Jabung Timur fluktuatif dan terancam tidak berkelanjutan	Ketergantungan terhadap sektor pertambangan yang masih sangat tinggi	Lambatnya proses transformasi ekonomi pada sektor sekunder dan tersier
		Tidak berwenangnya Pemerintah kabupaten dalam melakukan pengawasan dan pengelolaan terhadap sektor pertambangan (eksternal)
		Sektor pertambangan sangat ekstraktif dan tidak berkelanjutan

Pokok Masalah	Masalah	Akar Masalah	
	Rendahnya permintaan penduduk lokal Tanjung Jabung Timur	Kedekatan wilayah Tanjung Jabung Timur dengan Kota Jambi, sehingga penduduk Tanjung Jabung Timur cenderung membelanjakan uang di Kota Jambi	
		Belum tersedianya sarana dan prasarana (pusat aktivitas konsumsi masyarakat) untuk meningkatkan konsumsi lokal	
		Kurang berkembangnya sektor pariwisata yang dapat menarik wisatawan untuk mengunjungi dan menghabiskan uang di Tanjung Jabung Timur	
	Stagnannya sektor pertanian yang menjadi sumber utama pendapatan penduduk		Sektor yang tetap tinggal dalam cara kerja tradisional akibat kurangnya sarana dan prasarana pertanian maupun pascapanen
			Harga produk pertanian, khususnya subsektor perkebunan mengikuti fluktuasi harga pasar dunia karena produk pertanian dijual dalam bentuk mentah
			Karakter pasar oligopsoni pada tingkat petani
			Investor lebih memilih sektor perkebunan kelapa sawit
	Sektor industri pengolahan yang tidak berkembang		Pabrik dari hasil perkebunan masih berada di luar kabupaten
			Rendahnya jiwa kewirausahaan masyarakat, khususnya pada sektor sekunder dan tersier
			Masih didominasi industri kecil dan rumah tangga yang hanya memenuhi permintaan penduduk lokal yang kapasitasnya sangat rendah
	Kinerja sektor tersier mengikuti fluktuasi sektor pertanian		Belum ada industri pengolahan produk pertanian yg cukup masal dan menjadi unggulan daerah
			Kualitas produk yang dihasilkan IKM masih belum dapat bersaing di tingkat regional
		Produk utama perdagangan adalah produk pertanian Tanjung Jabung Timur sebagai daerah tujuan sehingga perdagangan hanya memenuhi kebutuhan lokal	

Pokok Masalah	Masalah	Akar Masalah
	Kinerja sektor tersier mengikuti fluktuasi sektor pertanian	Sektor pariwisata belum berkembang sehingga memengaruhi pertumbuhan pada sektor hotel dan restoran Peningkatan kontribusi pada beberapa jasa (jasa keuangan, jasa pendidikan, jasa pendidikan dan perputaran administrasi pemerintah)

Sumber: Hasil FGD, 2023

Tabel 5
Permasalahan Pengembangan Sumber Daya Manusia

Pokok Masalah	Masalah	Akar Masalah
Kualitas pembangunan manusia di Kabupaten Tanjung Jabung Timur belum merata	Kualitas pendidikan penduduk rendah	Terdapat masyarakat yang tidak melanjutkan pendidikan tingkat dasar
		Tingkat literasi masyarakat yang rendah
		Aksesibilitas pendidikan masih terbatas
		Partisipasi anak terhadap pendidikan PAUD masih rendah
	Derajat kesehatan masyarakat rendah	Masih tingginya angka mortalitas penduduk
		Tingkat morbiditas penduduk tinggi
		Status gizi masyarakat masih rendah
	Masih terdapat penduduk tidak sejahtera	Daya beli masyarakat di bawah garis kemiskinan
		Masih terdapat penduduk yang menganggur
	Masih ada kesenjangan pembangunan manusia antargender	Kualitas pendidikan perempuan lebih rendah dari pada laki-laki
		Daya beli perempuan lebih rendah dari laki-laki
		Pemberdayaan perempuan rendah

Sumber: Hasil FGD, 2023

Tabel 6
Permasalahan Tata Kelola Pemerintahan

Pokok Masalah	Masalah	Akar Masalah
Reformasi Birokrasi Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur masih rendah	Akuntabilitas kinerja kabupaten tanjung jabung timur masih belum optimal	Penataan organisasi belum sesuai proses bisnis urusan OPD maupun sasaran daerah
		Manajemen SDM masih rendah
		Kualitas perencanaan masih rendah
	Akuntabilitas Keuangan masih rendah	Pengelolaan aset masih rendah
		Pengelolaan pendapatan daerah masih rendah
	Pemerintahan masih belum berjalan efektif	Pengelolaan arsip masih rendah
		Pengambilan kebijakan berbasis riset masih rendah
		Pemanfaatan data terpadu kependudukan masih rendah
		Penanaman modal masih belum tertib administrasi
	Keamanan dan Ketertiban bagi Masyarakat masih rendah	Kriminalitas masih tinggi
		Kualitas pembangunan kehidupan sosial keagamaan masih rendah
	Kualitas pelayanan publik masih rendah	Pembangunan demokrasi masih rendah
Pelayanan penanganan kebakaran masih rendah		
		Pelayanan kesehatan masih berkapasitas rendah

Sumber: Hasil FGD, 2023

Tabel 7
Permasalahan Infrastruktur dan Lingkungan Hidup

Pokok Masalah	Masalah	Akar Masalah
Terancamnya kondisi lingkungan hidup	Potensi kualitas air turunnya	Kemampuan dalam menjaga sumber air baku terbatas
		Pengelolaan sampah dan limbah belum dilakukan
		Masih banyaknya kawasan permukiman tidak layak huni
	Terancamnya kualitas udara	Kemampuan dalam pencegahan terhadap bencana (utamanya bencana kebakaran lahan) terbatas
Potensi berkurangnya		Ketaatan terhadap tata ruang rendah

Pokok Masalah	Masalah	Akar Masalah
	tutupan lahan	Terjadinya abrasi pantai
Konektivitas dan aksesibilitas antarwilayah kecamatan maupun dengan daerah sekitar masih terbatas	Ketersediaan infrastruktur transportasi (jalan, dermaga) masih terbatas dan belum terhubung seluruhnya, baik antar kecamatan maupun dengan daerah sekitarnya	Kondisi lahan gambut menyebabkan biaya pembangunan jalan sangat mahal. Biaya pemeliharaan dermaga yang tinggi dengan umur dermaga yang pendek akibat korosi kadar asam. Kendaraan yang melintas melebihi kapasitas jalan
	Tingkat keamanan transportasi masih rendah	Sarana dan prasarana jalan yang masih minim seperti rambu jalan, rambu sungai, lampu penerang jalan dll. Keterbatasan sarana transportasi publik

Sumber: Hasil FGD, 2023

2.3.2 Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Tanjung Jabung Timur

Saat ini terkait penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Tanjung Jabung Timur didasarkan pada peraturan daerah yang berkaitan dengan bangunan gedung yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

Materi muatan yang diatur pada peraturan daerah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan Umum.
2. Azas, Maksud, Tujuan, dan Ruang Lingkup.
3. Wewenang, Tanggung Jawab dan Kewajiban Bupati.
4. Fungsi Bangunan Gedung.
 - a. Fungsi Bangunan Gedung.
 - b. Klasifikasi Bangunan Gedung.
 - c. Perubahan Fungsi Bangunan Gedung.

5. Persyaratan Bangunan Gedung.
 - a. Persyaratan Administratif Bangunan Gedung.
 - 1) Status Hak Atas Tanah.
 - 2) Status Kepemilikan Bangunan Gedung.
 - 3) Izin Mendirikan Bangunan.
 - b. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
 - 1) Persyaratan Peruntukan Lokasi dan Intensitas Bangunan Gedung.
 - 2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB).
 - 3) Koefisien Lantai Bangunan (KLB).
 - 4) Koefisien Daerah Hijau (KDH).
 - 5) Ketinggian Bangunan.
 - 6) Jarak Bebas Bangunan Gedung.
 - 7) Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung.
 - 8) Persyaratan Lingkungan.
 - 9) Pengendalian Dampak Lingkungan.
 - 10) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
 - 11) Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah Tanah, Air dan/atau Sarana/Prasarana umum.
 - c. Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung.
 - 1) Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung.
 - 2) Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung.
 - 3) Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung.
 - 4) Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung.
6. Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
 - a. Perencanaan Bangunan Gedung.
 - b. Tim Ahli Bangunan Gedung.
 - c. Pelaksanaan Pembangunan.
 - d. Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan.
 - e. Keselamatan dan Kesehatan Kerja.
 - f. Pemanfaatan Bangunan Gedung.

- 1) Pemberitahuan Selesainya Mendirikan Bangunan.
- 2) Perubahan Penggunaan Bangunan Gedung.
- 3) Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.
- 4) Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- g. Bangunan Gedung yang Dilestarikan.
- h. Pembongkaran Bangunan Gedung.
 - 1) Perencanaan Pembongkaran Bangunan.
 - 2) Penetapan Pembongkaran.
 - 3) Pengawasan Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan.
7. Peran Serta Masyarakat.
 - a. Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban.
 - b. Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis.
 - c. Pelaksanaan Gugatan Perwakilan.
8. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
9. Sanksi.
 - a. Sanksi Administratif.
 - b. Sanksi Pidana.
10. Penyidikan.
11. Ketentuan Peralihan.

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah tersebut maka semua penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan di wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang dilakukan baik oleh pemerintah, swasta, masyarakat serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Angka tersebut masih jauh dari target yang diharapkan. Permasalahan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Tanjung Jabung Timur antara lain adalah sebagian besar pelaku penyelenggara bangunan gedung belum memahami ketentuan

standar teknis bangunan gedung maupun proses penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, yang terjadi di lapangan tampaknya masih menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Hal ini antara lain tercermin dari fakta-fakta berikut:

1. Pembangunan gedung tidak memiliki IMB atau PBG, terutama di daerah perdesaan;
2. Pembangunan bangunan gedung yang telah memiliki IMB, tetapi secara teknis baik lokasi maupun kualitas bangunannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Sebagian besar bangunan gedung kurang diperhatikan pemenuhan persyaratannya.
4. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk mematuhi peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang bangunan gedung.

Keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung tersebut khususnya materi yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung harus disinkronkan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yang mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

2.3.3 Kewenangan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Ruang lingkup tindakan pemerintah meliputi kewenangan, prosedur dan substansi. Kewenangan yang sah atas tindakan pemerintah merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi. Setiap kewenangan dibatasi oleh isi, wilayah dan waktu. Cacat dalam aspek-aspek tersebut menimbulkan cacat kewenangan (*onbevoegdheid*) yang menyangkut cacat isi, cacat wilayah dan cacat waktu. Kewenangan diperoleh melalui atributif, delegasi dan mandat. Atributif, delegasi dan mandat merupakan sumber wewenang yang sangat penting bagi suatu negara hukum, karena sesuai dengan salah satu asas negara hukum adalah setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan atas hukum.

Kewenangan atributif yaitu pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Atribusi wewenang dalam peraturan perundang-undangan adalah berupa pemberian kewenangan membentuk peraturan perundang-undangan yakni oleh UUD 1945 atau Undang-Undang kepada suatu lembaga negara atau pemerintahan. Kewenangan delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan satu kepada organ pemerintahan lainnya. Maka dari itu, suatu delegasi pasti akan diawali oleh atribusi wewenang terlebih dahulu. Sedangkan mandat adalah ketika organ pemerintahan telah memberikan izinnya kepada organ pemerintahan lain untuk menjalankan kewenangan yang diberikan atas nama pemberi mandat. Dalam Hukum Administrasi Negara, mandat ini dapat diartikan sebagai perintah untuk melaksanakan tugas dari atasan

dan kewenangannya dapat berubah-ubah sesuai pemberi mandat sehingga tidak akan terjadi peralihan tanggung jawab.

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan atributif merupakan pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar dan penyerahan kewenangan tersebut tanpa disertai tanggung jawab. Sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Perbedaan antara delegasi dan mandat dapat digambarkan dalam bagan berikut ini:

Tabel 8
Perbedaan Mandat dan Delegasi

Perihal	Mandat	Delegasi
a. Prosedur Pelimpahan	Dalam hubungan rutin atasan bawahan; hal biasa kecuali dilarang secara tegas	Dari suatu organ pemerintahan kepada organ lain; dengan peraturan perundang-undangan
b. Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Gugat	Tetap pada pemberi mandat	Tanggung jawab jabatan dan tanggung gugat beralih kepada <i>delegataris</i>
c. Kemungkinan si pemberi menggunakan wewenang itu lagi	Setiap saat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu	Tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas " <i>contrarius actus</i> ".
d. Tata Naskah Dinas	a.n., u.b., a.p.	Tanpa a.n., dll (langsung)

Sebagai daerah otonom berdasarkan Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi, Kabupaten Tanjung Jabung Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Kabupaten Tanjung Jabung Timur secara

atribusi berwenang menyelenggarakan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan berdasarkan prinsip otonomi seluas-luasnya yang 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.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 klasifikasi urusan pemerintahan terdiri dari 3 urusan yakni urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan absolut adalah Urusan Pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat. Urusan pemerintahan konkuren adalah Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan umum adalah Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden sebagai kepala pemerintahan.

Untuk urusan konkuren dibagi menjadi urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan. Urusan Pemerintahan Wajib adalah Urusan Pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua Daerah. Sedangkan Urusan Pemerintahan Pilihan adalah Urusan Pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh Daerah sesuai dengan potensi yang dimiliki Daerah.

Pasal 12 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2014 menjelaskan urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- b. pendidikan;
- c. kesehatan;

- d. pekerjaan umum dan penataan ruang;
- e. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- f. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat;
dan
- g. sosial.

Pada Lampiran UU No. 23 Tahun 2014, menjelaskan rincian Pembagian Urusan Pemerintahan Konkuren Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota, sebagai berikut:

Tabel 9
Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

NO	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1.	Sumber Daya Air (SDA)	<p>a. Pengelolaan SDA dan bangunan pengaman pantai pada wilayah sungai lintas Daerah provinsi, wilayah sungai lintas negara, dan wilayah sungai strategis nasional.</p> <p>b. Pengembangan dan pengelolaan sistem irigasi primer dan sekunder pada daerah irigasi yang luasnya lebih dari 3000 ha, daerah irigasi lintas Daerah provinsi, daerah irigasi lintas negara, dan daerah irigasi strategis nasional</p>	<p>a. Pengelolaan SDA dan bangunan pengaman pantai pada wilayah sungai lintas Daerah kabupaten/kota.</p> <p>b. Pengembangan dan pengelolaan sistem irigasi primer dan sekunder pada daerah irigasi yang luasnya 1000 ha - 3000 ha, dan daerah irigasi lintas Daerah kabupaten/kota.</p>	<p>a. Pengelolaan SDA dan bangunan pengaman pantai pada wilayah sungai dalam 1 (satu) Daerah kabupaten/kota.</p> <p>b. Pengembangan dan pengelolaan sistem irigasi primer dan sekunder pada daerah irigasi yang luasnya kurang dari 1000 ha dalam 1 (satu) Daerah kabupaten/kota.</p>
2.	Air Minum	<p>a. Penetapan pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) secara nasional.</p> <p>b. Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas Daerah provinsi, dan SPAM untuk kepentingan strategis nasional.</p>	Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas Daerah kabupaten/kota.	Pengelolaan dan pengembangan SPAM di Daerah kabupaten/kota.

NO	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
3.	Persampahan	a. Penetapan pengembangan sistem pengelolaan persampahan secara nasional. b. Pengembangan sistem pengelolaan persampahan Lintas Daerah provinsi dan sistem pengelolaan persampahan untuk Kepentingan strategis nasional.	Pengembangan sistem dan pengelolaan persampahan regional.	Pengembangan sistem dan pengelolaan persampahan dalam Daerah kabupaten/kota.
4.	Air Limbah	a. Penetapan pengembangan sistem pengelolaan air limbah domestik secara nasional. b. Pengelolaan dan pengembangan sistem pengelolaan air limbah domestik lintas Daerah provinsi, dan sistem pengelolaan air limbah domestik untuk kepentingan strategis nasional.	Pengelolaan dan pengembangan sistem air limbah domestik regional.	Pengelolaan dan pengembangan sistem air limbah domestik dalam Daerah kabupaten/kota.
5.	Drainase	a. Penetapan pengembangan sistem drainase secara nasional. b. Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase lintas Daerah provinsi dan sistem drainase untuk kepentingan strategis nasional.	Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase yang terhubung langsung dengan sungai lintas Daerah kabupaten/kota.	Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase yang terhubung langsung dengan sungai dalam Daerah kabupaten/kota.

NO	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
6.	Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> a. Penetapan sistem pengembangan infrastruktur permukiman secara nasional. b. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis nasional 	Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis Daerah provinsi.	Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di Daerah kabupaten/kota.
7.	Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> a. Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional. b. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional dan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
8.	Penataan Bangunan dan Lingkungannya	<ul style="list-style-type: none"> a. Penetapan pengembangan sistem penataan bangunan dan lingkungannya secara nasional. b. Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di kawasan strategis nasional 	Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di kawasan strategis Daerah provinsi dan penataan bangunan dan lingkungannya lintas Daerah	Penyelenggaraan penataan bangunan dan Lingkungannya di Daerah kabupaten/kota.

NO	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
9.	Jalan	<ul style="list-style-type: none"> a. Pengembangan sistem jaringan jalan secara nasional. b. Penyelenggaraan jalan secara umum dan penyelenggaraan jalan nasional. 	Penyelenggaraan jalan provinsi.	Penyelenggaraan jalan kabupaten/kota.
10.	Jasa Konstruksi	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyelenggaraan pelatihan tenaga kerja konstruksi percontohan. b. Pengembangan sistem informasi jasa konstruksi cakupan nasional. Penerbitan izin usaha jasa konstruksi asing. d. Pengembangan standar kompetensi kerja dan pelatihan jasa konstruksi. c. Pengembangan pasar dan kerja sama konstruksi luar negeri 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyelenggaraan pelatihan tenaga ahli konstruksi. b. Penyelenggaraan sistem informasi jasa konstruksi cakupan Daerah provinsi. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyelenggaraan pelatihan tenaga terampil konstruksi. b. Penyelenggaraan sistem informasi jasa konstruksi cakupan Daerah kabupaten/kota.
11.	Penataan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional. b. Pelaksanaan kerja sama penataan ruang antarnegara. 	Penyelenggaraan penataan ruang Daerah provinsi.	Penyelenggaraan penataan ruang Daerah kabupaten/kota.

Tabel 10
Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

NO	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1.	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). b. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional. c. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat. d. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2.	Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> a. Penetapan sistem kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih. 	<p>Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.

NO	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
3.	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	---	---	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4.	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.	Penyelenggaraan PSU permukiman.	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5.	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar dijelaskan dalam Pasal 12 ayat (2) yang meliputi:

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

Selanjutnya Pasal 12 ayat (3) menjelaskan Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

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

Pemerintahan Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD Tahun 1945. Pembagian urusan pemerintahan konkuren antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi serta Daerah kabupaten/kota sebagaimana disebutkan di atas didasarkan pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, dan eksternalitas, serta kepentingan strategis nasional. Selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota masing-masing bidang sebagaimana tersebut terdapat dalam Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Kemudian pada Pasal 17 ayat (1) menyatakan bahwa Daerah berhak menetapkan kebijakan Daerah untuk menyelenggarakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah. Dilanjutkan ayat (2) yaitu Daerah dalam menetapkan kebijakan Daerah, wajib berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

2.3.4 Kajian Implikasi Penerapan Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini merupakan tindak lanjut dari kewenangan atribusi yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dan untuk mencabut Peraturan Daerah yang lama yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, yang sudah tidak sesuai dengan

perkembangan hukum yang ada yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yang mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini didasarkan pada pertimbangan agar penyelenggaraan bangunan gedung sebagai tempat melakukan kegiatan untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional, dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya. Untuk itu diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan, guna meningkatkan keselamatan bangunan serta kenyamanan dan keselamatan bagi yang menempati bangunan, sehingga perlu mengatur tata bangunan yang meliputi kondisi fisik dan lingkungan bangunan. Di samping itu, juga sebagai pelaksanaan salah satu kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur di sub urusan bangunan gedung sesuai Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dinyatakan bahwa dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, daerah dapat menetapkan kebijakan daerah. Salah satu bentuk kebijakan daerah adalah Peraturan Daerah. Dengan diterapkannya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini nantinya diharapkan akan memberikan payung hukum

bagi pihak-pihak terkait dalam penyelenggaraan bangunan Gedung di daerah.

Pembentukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dimaksudkan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk menjamin penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan, sehingga terwujud keselamatan penghuni dan lingkungannya. Hal ini penting mengingat penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah berkaitan kesejahteraan masyarakat. Dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh Masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik dalam hal pelayanan pemrosesan dan pemberian Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Tanjung Jabung Timur akan berdampak pada perubahan hubungan pemerintah daerah dengan masyarakatnya secara cukup mendasar sehubungan dengan berlakunya norma baru. Format pengaturan yang secara jelas menunjukkan semakin intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat. Intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan pembangunan

gedung yang dilakukan oleh masyarakat terlihat dari besarnya kewenangan Pemerintah Daerah dalam hampir semua tahapan penyelenggaraan bangunan gedung yang diselenggarakan oleh masyarakat. Dengan kata lain, masyarakat juga tidak dapat mengesampingkan peran Pemerintah Daerah ketika masyarakat menyelenggarakan aktivitas yang berkaitan dengan bangunan gedung. Hubungan yang semakin intensif ini menuntut perubahan peran dan kualitas pelayanan aparat Pemerintah Daerah dan perubahan perilaku di kalangan masyarakat perubahan. Pemerintah Daerah dituntut untuk lebih responsif mendorong dan memfasilitas masyarakat agar mengikuti ketentuan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung demi terwujudnya bangunan gedung yang fungsional dan selaras dengan lingkungannya dan secara teknis terjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahannya. Di samping itu, Pemerintah Daerah juga dituntut untuk tegas dan konsisten menegakkan Peraturan Daerah yang telah dibuat untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Di lain pihak masyarakat dituntut untuk lebih peduli dan taat pada ketentuan yang termuat dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung secara konsisten.

Untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan Gedung di daerah sebagaimana dimaksud di atas maka diperlukan dukungan pembiayaan/anggaran dari APBD. Hal ini dilakukan agar keandalan teknis bangunan gedung yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan penggunaannya dapat terwujud. Dengan demikian implikasi terhadap keuangan daerah, dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini maka Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur bertanggungjawab untuk mengalokasikan anggaran

yang memadai guna mendukung kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Sebaliknya, dengan diberlakukannya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini nantinya diharapkan bisa memacu pertumbuhan ekonomi daerah yang pada akhirnya bisa menjadi potensi pendapatan daerah. Sehingga Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung layak untuk dilanjutkan.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Menurut *stufenbau des recht theorie* dari Hans Kelsen bahwa norma hukum di dalam negara itu berjenjang dan mempunyai hierarki. Norma hukum yang lebih tinggi merupakan sumber hukum bagi pembentukan norma hukum yang lebih rendah, karenanya norma hukum yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi. Selain itu, peraturan perundang-undangan yang lebih rendah akan memperoleh validitas normatif apabila sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Peraturan perundang-undangan yang lebih rendah akan kehilangan validitas normatifnya, apabila materi muatannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan pada Pasal 7 ayat (1) secara jelas mengatur jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan yang terdiri dari:

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

Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur dalam pembentukan Peraturan Daerah ini materinya jelas dilarang bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi kedudukannya. Oleh karena itu diperlukan analisis berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait langsung dengan Rancangan Peraturan

Daerah tentang Bangunan Gedung. Hal tersebut diperlukan supaya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, sehingga nantinya mempunyai validitas yuridis dan dapat dijadikan sebagai dasar hukum dalam Pembentukan dan Pelaksanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang terintegrasi, responsif dan sesuai dengan peraturan-undangan lebih tinggi.

Penyesuaian rancangan peraturan daerah dengan peraturan perundang-undangan lainnya, khususnya peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan peraturan perundang-undangan yang memiliki tingkatan yang sama sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan menjadi keharusan sejak dalam proses perencanaannya. Keharmonisan dalam pembentukan peraturan daerah merupakan syarat yang harus dipenuhi agar peraturan daerah yang dibentuk dapat berlaku dan dilaksanakan secara efektif dalam masyarakat.

Pembentukan peraturan daerah merupakan suatu proses yang dilaksanakan dengan melalui berbagai tahapan pelaksanaan sehingga dapat menghasilkan suatu peraturan daerah yang aspiratif, akomodatif, transparan, dan berkesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses penyusunan naskah akademik merupakan bagian dari tahapan perencanaan yang di dalamnya bertujuan untuk melakukan pengkajian dan penelitian mengenai suatu masalah yang akan dituangkan dalam suatu peraturan daerah, diantaranya berkaitan dengan aspek legalitas (legal formal) terhadap materi muatan dan bentuk dari rancangan peraturan daerah.

3.1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan konstitusi Negara yang dalam konstelasi peraturan perundang-undangan memiliki tata urutan paling tinggi. Oleh karena itu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan konstitusional dari peraturan perundang-undangan di bawahnya. Pasal 18 UUD NRI Tahun 1945 menentukan bahwa

penyelenggaraan pemerintahan daerah didasarkan pada prinsip otonomi dan tugas pembantuan. Otonomi mengandung arti bahwa setiap daerah otonom baik provinsi maupun kabupaten/kota diberikan kewenangan untuk mengatur (*regelendaad*) dan mengurus (*bestuurdaad*) urusan pemerintahan yang didesentralisasikan. Bahkan otonomi yang diberikan adalah otonomi seluas luasnya sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (5) yang menyatakan bahwa “Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah”. Otonomi seluas-luasnya bermakna bahwa daerah otonom diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus semua urusan pemerintahan, kecuali urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat yang ditentukan dalam undang-undang. Untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan, daerah diberikan kewenangan untuk membentuk Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lainnya. Hal tersebut ditentukan dalam Pasal 18 ayat (6) UUD NRI Tahun 1945 yang menentukan bahwa “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”.

Pasal tersebut mengandung maksud bahwa pemerintahan daerah menjalankan otonomi yaitu kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan kecuali urusan yang memang menjadi urusan pemerintah. Perihal Bangunan Gedung merupakan urusan yang menjadi kewenangan kepala daerah kabupaten/kota. Selanjutnya dalam rangka mengatur tersebut maka Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

3.2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah 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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya. Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengamanatkan disusunnya Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ini. Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah diamanatkan di

dalam Undang-Undang Bangunan Gedung pada bagian Penjelasan Umum. Penjelasan Umum Undang-Undang Bangunan Gedung menyatakan bahwa “Undang-Undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan Perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam Undang-Undang lain yang terkait dalam pelaksanaan Undang-Undang ini.” Kabupaten Tanjung Jabung Timur dalam melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan telah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, akan tetapi dalam penerapannya sudah banyak ketentuan yang harus disesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan di atasnya.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah mengalami beberapa kali perubahan, 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. Terdapat 15 (lima belas) pasal yang mengalami perubahan, 26 (dua puluh enam) pasal dihapus dan 4 (empat) pasal yang ditambah, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pasal yang diubah : Pasal 1, 5, 6, 7, 15, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45 dan 46.
- b. Pasal yang dihapus: Pasal 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 dan 36.
- c. Pasal yang ditambah: Pasal 36A, 36B, 37A dan 47A.

Secara rinci dapat dilihat dari matriks Perubahan Pengaturan tentang Bangunan Gedung dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjadi Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang sebagai berikut:

Tabel 11
Matriks Perubahan Pengaturan tentang Bangunan Gedung

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
1.	Ketentuan Umum	<p>Pasal 1</p> <p>Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. 2. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan 	<p>Pasal 1</p> <p>Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. 2. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.</p> <p>3. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.</p> <p>4. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.</p> <p>5. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.</p>	<p>pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.</p> <p>3. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan Pemeliharaan, Perawatan, dan Pemeriksaan Berkala.</p> <p>4. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.</p> <p>5. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, danf atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>6. 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.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung,</p>	<p>6. 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.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung,</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.</p> <p>9. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.</p> <p>10. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.</p> <p>11. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan</p>	<p>komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.</p> <p>9. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung.</p> <p>10. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.</p> <p>11. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>12. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.</p> <p>13. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.</p>	<p>berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.</p> <p>12. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.</p> <p>13. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>14. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri dari Presiden beserta para menteri.</p> <p>15. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah kabupaten atau kota beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai badan eksekutif daerah, kecuali untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah gubernur.</p>	<p>terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.</p> <p>14. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.</p> <p>15. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.</p> <p>16. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
			<p>17. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah Pusat.</p> <p>18. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi, yang diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.</p> <p>19. Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
			Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
2.	Fungsi Bangunan Gedung	<p>Pasal 5</p> <p>(1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.</p> <p>(2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.</p> <p>(3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.</p> <p>(4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.</p> <p>(5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan</p>	<p>Pasal 5</p> <p>(1) Setiap Bangunan Gedung memiliki fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.</p> <p>(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.</p> <p>(6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.</p> <p>(7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.</p> <p>Pasal 6</p> <p>(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.</p> <p>(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.</p> <p>(3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.</p>	<p>Pasal 6</p> <p>(1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana detail tata ruang.</p> <p>(2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung.</p> <p>(3) Perubahan fungsi Bangunan Gedung harus mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung kembali dari Pemerintah Pusat.</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		(4) Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.	(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.
3.	Persyaratan Bangunan Gedung	<p>Pasal 7</p> <p>(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.</p> <p>(2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.</p> <p>(3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.</p> <p>(4) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.</p> <p>(5) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung</p>	<p>Pasal 7</p> <p>(1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi standar teknis Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.</p> <p>(2) Penggunaan ruang atas tanah dan/atau bawah tanah dan/atau air untuk Bangunan Gedung harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(3) Dalam hal Bangunan Gedung merupakan Bangunan Gedung adat dan cagar budaya, Bangunan Gedung mengikuti ketentuan khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.</p> <p>Persyaratan Administratif Bangunan Gedung Pasal 8</p> <p>Persyaratan Tata Bangunan Pasal 9</p> <p>Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung Pasal 10 - Pasal 13</p> <p>Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung Pasal 14</p> <p>Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan Pasal 15 (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.</p>	<p><i>Dihapus</i></p> <p><i>Dihapus</i></p> <p><i>Dihapus</i></p> <p><i>Dihapus</i></p> <p>Pasal 15 (1) Penerapan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>(2) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung Pasal 16 - Pasal 32</p> <p>Persyaratan Bangunan Gedung Fungsi Khusus Pasal 33</p>	<p>(2) Pengendalian dampak lingkungan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p><i>Dihapus</i></p> <p><i>Dihapus</i></p>
4.	Penyelenggaraan Bangunan Gedung	<p>Pasal 34</p> <p>(1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.</p> <p>(2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab IV undang-undang ini.</p> <p>(3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia</p>	<p>Pasal 34</p> <p>(1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, Pemanfaatan Bangunan Gedung, Pestaarian, dan Pembongkaran.</p> <p>(2) Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi standar teknis Bangunan Gedung.</p> <p>(3) Penyelenggara Bangunan Gedung terdiri atas Pemilik Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli,</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.</p> <p>(4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV undang-undang ini, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.</p> <p>Pasal 35</p> <p>(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.</p> <p>(2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.</p> <p>(3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.</p> <p>(4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh</p>	<p>Penilik, Pengkaji Teknis, dan Pengguna Bangunan Gedung.</p> <p>(4) Dalam hal terdapat perubahan standar teknis Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung yang belum memenuhi standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap harus memenuhi ketentuan standar teknis secara bertahap.</p> <p>Pasal 35</p> <p>(1) Pembangunan Bangunan Gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan.</p> <p>(2) Pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan, baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.</p> <p>(3) Pembangunan Bangunan Gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan Pemilik Bangunan Gedung.</p> <p>(4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh penyedia jasa perencana konstruksi</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.</p>	<p>yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(5) Penyedia jasa perencana konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus merencanakan Bangunan Gedung dengan acuan standar teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).</p> <p>(6) Dalam hal Bangunan Gedung direncanakan tidak sesuai dengan standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), Bangunan Gedung harus dilengkapi hasil pengujian untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis dari Pemerintah Pusat.</p> <p>(7) 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.</p> <p>(8) Dalam hal perencanaan Bangunan Gedung yang menggunakan prototipe yang ditetapkan Pemerintah Pusat,</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>Pasal 36</p> <p><i>Di antara Pasal 36 dan Pasal 37 disisipkan 2 (dua) pasal, yakni Pasal 36A dan Pasal 36B</i></p>	<p>perencanaan Bangunan Gedung tidak memerlukan kewajiban konsultasi dan tidak memerlukan pemeriksaan pemenuhan standar.</p> <p><i>Dihapus</i></p> <p>Pasal 36A</p> <p>(1) Pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimohonkan kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma,</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
			<p>standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat.</p> <p>Pasal 36B</p> <p>(1) Pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung dilakukan oleh Penyedia Jasa Konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(2) Penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi melakukan kegiatan pengawasan dan bertanggung jawab untuk melaporkan setiap tahapan pekerjaan.</p> <p>(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.</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
			<p>(4) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. pekerjaan struktur bawah; b. pekerjaan basemen jika ada; c. pekerjaan struktur atas; dan d. pengujian. e. 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. f. 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.

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>Pasal 37</p> <p>(1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.</p> <p>(2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab IV undang-undang ini.</p> <p>(3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.</p> <p>(4) Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.</p> <p>(5) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p>	<p>Pasal 37</p> <p>(1) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung setelah Bangunan Gedung tersebut mendapatkan sertifikat laik fungsi.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p><i>Di antara Pasal 37 dan Pasal 38 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 37A</i></p> <p>Pasal 39 (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:</p>	<p>memenuhi standar teknis Bangunan Gedung.</p> <p>(4) Penerbitan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung dilakukan bersamaan dengan penerbitan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung.</p> <p>(5) Pemeliharaan, Perawatan, dan Pemeriksaan Berkala pada Bangunan Gedung harus dilakukan untuk memastikan Bangunan Gedung tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.</p> <p>(6) Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung, dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.</p> <p>Pasal 37A Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan Pemanfaatan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p> <p>Pasal 39 (1) Bangunan Gedung dapat dibongkar apabila:</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;</p> <p>b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;</p> <p>c. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.</p> <p>(2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.</p> <p>(3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.</p> <p>(4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.</p> <p>(5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1),</p>	<p>a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;</p> <p>b. berpotensi menimbulkan bahaya dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung dan/atau lingkungannya;</p> <p>c. tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung; atau</p> <p>d. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dan rencana teknis Bangunan Gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi Bangunan Gedung.</p> <p>(2) 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.</p> <p>(3) Pengkajian teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal tunggal, dilakukan oleh Pengkaji Teknis.</p> <p>(4) Pembongkaran yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p> <p>Pasal 40 (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan; b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah; 	<p>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.</p> <p>(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p> <p>Pasal 40 (1) Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung mempunyai hak:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Pusat atas rencana teknis Bangunan Gedung yang telah memenuhi persyaratan; b. melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung sesuai dengan Persetujuan Bangunan Gedung yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat;

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<ul style="list-style-type: none"> c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah; d. mendapatkan insentif perundang-undangan dari sesuai dengan Pemerintah Daerah peraturan karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan; e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah; f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya. <p>(2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya; 	<ul style="list-style-type: none"> c. mendapatkan surat ketetapan Bangunan Gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Pusat; d. mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya; e. mengubah fungsi Bangunan Gedung setelah mendapat Persetujuan Bangunan Gedung dari Pemerintah Pusat dan f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal Bangunan Gedung dibongkar oleh Pemerintah Pusat bukan karena kesalahan Pemilik Bangunan Gedung. <p>(2) Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung mempunyai kewajiban:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. menyediakan rencana teknis Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>b. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);</p> <p>c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;</p> <p>d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.</p> <p>Pasal 41 (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak:</p> <p>a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan Gedung</p> <p>b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas</p>	<p>b. memiliki Persetujuan Bangunan Gedung;</p> <p>c. melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis;</p> <p>d. mendapat pengesahan dari Pemerintah Pusat atas perubahan rencana teknis Bangunan Gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan; dan</p> <p>e. menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan Pengkaji Teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pekerjaan terkait Bangunan Gedung.</p> <p>Pasal 41 (1) Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai hak:</p> <p>a. mengetahui tata cara Penyelenggaraan Bangunan Gedung;</p> <p>b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;</p> <ul style="list-style-type: none"> c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung; d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi; e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan. <p>(2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya; b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala; c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung; d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung. e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi; 	<p>bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;</p> <ul style="list-style-type: none"> c. mendapatkan keterangan mengenai standar teknis Bangunan Gedung; dan/atau d. mendapatkan keterangan mengenai Bangunan Gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan. <p>(2) Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai kewajiban:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsinya; b. memelihara dan/atau merawat Bangunan Gedung secara berkala; c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan Pemeliharaan; d. melaksanakan Pemeriksaan Berkala atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung; e. memperbaiki Bangunan Gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi; dan

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.</p>	<p>f. membongkar Bangunan Gedung dalam hal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; 2. berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya; 3. tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung; atau 4. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dengan rencana teknis Bangunan Gedung yang tercantum dalam Persetujuan Bangunan Gedung saat dilakukan inspeksi Bangunan Gedung. <p>(3) Kewajiban membongkar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dilaksanakan dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.</p>
5.	Pembinaan	<p>Pasal 43 (1) Pemerintah menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.</p>	<p>Pasal 43 (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</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>(2) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di daerah.</p> <p>(3) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.</p> <p>(4) Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV.</p> <p>(5) Ketentuan mengenai pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p>	<p>nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.</p> <p>(2) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.</p> <p>(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p>
6.	Sanksi	<p>Pasal 44 Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau</p>	<p>Pasal 44 Setiap Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Penilik,</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.</p> <p>Pasal 45 (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 gedung; h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau i. perintah pembongkaran bangunan gedung. 	<p>dan/atau Pengkaji Teknis yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, dan/atau Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini dikenai sanksi administratif.</p> <p>Pasal 45 (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Persetujuan Bangunan Gedung; f. pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung; g. pembekuan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung; h. pencabutan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung; atau i. perintah Pembongkaran.

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>(2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.</p> <p>(3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.</p> <p>(4) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p> <p>Pasal 46</p> <p>(1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.</p> <p>(2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi</p>	<p>(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p> <p>Pasal 46</p> <p>(1) Setiap Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini dipidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.</p> <p>(2) Setiap Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p>ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.</p> <p>(3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.</p> <p>(4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.</p> <p>(5) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p>	<p>yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak 15% (lima belas persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.</p> <p>(3) Setiap Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan pidana denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.</p> <p>(4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), hakim memperhatikan pertimbangan dari Profesi Ahli.</p> <p>(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran denda, dan tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan</p>

No.	Pokok Pengaturan	UU No. 28 th. 2002 ttg Bangunan Gedung	UU No. 6 th. 2023 ttg Penetapan Perpu No. 2 th. 2022 ttg Cipta Kerja Menjadi UU
		<p><i>Di antara Pasal 47 dan Pasal 48 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 47A</i></p>	<p>ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p> <p>Pasal 47A</p> <p>(1) Pemerintah Pusat menetapkan prototipe Bangunan Gedung sesuai dengan kebutuhan.</p> <p>(2) Prototipe Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diutamakan untuk Bangunan Gedung sederhana yang umum digunakan Masyarakat.</p> <p>(3) Prototipe Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat 12) ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak Undang-Undang ini diundangkan.</p>

Berdasarkan matriks di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pokok-pokok perubahan pengaturan tentang Bangunan Gedung yang diatur pada Pasal 24 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang adalah sebagai berikut:

1. Persetujuan Bangunan Gedung

Di dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 terminologi Izin Mendirikan Bangunan diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung baik untuk penerbitan yang pertama maupun untuk perubahan fungsi bangunan wajib mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Pusat. Ketentuan mengenai tata cara memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Standar Teknis Bangunan Gedung

Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:

- a. persyaratan status hak atas tanah,
- b. status kepemilikan bangunan gedung, dan
- c. izin mendirikan bangunan,

serta persyaratan teknis yang meliputi:

- a. persyaratan tata bangunan, dan
- b. persyaratan keandalan bangunan gedung.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 menghapus ketentuan mengenai persyaratan administratif bangunan gedung, persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung, dan mengubah Pasal 7 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 sehingga persyaratan bangunan gedung adalah memenuhi standar teknis bangunan gedung. Standar teknis bangunan adalah standar baku spesifikasi berdasarkan lokasi, fungsi dan klasifikasi bangunan antara

lain meliputi ketinggian bangunan, jumlah lantai maksimum bangunan dan jarak bebas bangunan. Ketentuan lebih lanjut mengenai standar teknis bangunan gedung akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3. Pihak Penyelenggara Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengubah Pasal 34 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 terkait pihak penyelenggara bangunan gedung. Penyelenggara bangunan gedung adalah pihak-pihak yang wajib memenuhi standar teknis bangunan gedung. Adapun pihak yang dimaksud berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 adalah:

- a. Pemilik bangunan gedung;
- b. Penyedia jasa konstruksi, yaitu pemberi layanan jasa konstruksi sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan tentang jasa konstruksi;
- c. Profesi ahli, yaitu seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah Pusat;
- d. Penilik, yaitu Penilik bangunan gedung yang merupakan orang perseorangan yang memiliki kompetensi, yang diberi tugas oleh Pemerintah Pusat untuk melakukan inspeksi terhadap penyelenggaraan bangunan gedung.;
- e. Pengkaji teknis, yaitu individu atau badan usaha yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
- f. Pengguna bangunan gedung;

4. Prosedur

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan wajib menggunakan jasa penyedia jasa konstruksi dan pengkaji teknis

bangunan. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengatur lebih rinci mengenai prosedur pembangunan bangunan gedung, yaitu:

- a. Penyedia jasa perencana konstruksi melaksanakan tahap perencanaan pembangunan bangunan gedung dengan mengikuti acuan standar teknis bangunan gedung. Dalam hal bangunan gedung direncanakan tidak sesuai dengan standar teknis bangunan gedung yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, maka penyedia jasa perencana konstruksi harus melengkapi rencana tersebut dengan hasil pengujian antara lain berupa hasil uji laboratorium, simulasi dan/atau hasil analisis. Kemudian hasil pengujian tersebut dikonsultasikan dengan Pemerintah Pusat untuk mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis dan persetujuan rencana teknis dari Pemerintah Pusat. Namun jika pembangunan direncanakan mengikuti acuan standar teknis bangunan gedung, maka penyedia jasa perencana konstruksi mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis tanpa perlu melakukan konsultasi dan pemeriksaan pemenuhan standar.
- b. Pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung. Untuk mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung penyedia jasa konstruksi wajib menyerahkan pernyataan pemenuhan standar teknis sebagai dokumen persyaratan. Dokumen tersebut dimohonkan kepada Pemerintah Pusat melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung untuk bangunan gedung non-usaha dan pelayanan Perizinan Berusaha terintegrasi elektronik untuk bangunan gedung berusaha. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- c. Di dalam tahap pembangunan, Pemerintah Pusat melakukan pengawasan terhadap setiap tahapan pembangunan dengan

menunjuk Penilik Bangunan Gedung. Pengawasan ini dilakukan untuk menentukan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap selanjutnya.

Setelah pembangunan selesai, bangunan gedung dapat digunakan setelah mendapatkan sertifikat laik fungsi. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengatur secara rinci prosedur penerbitan sertifikat laik fungsi, sebagai berikut:

1. Surat pernyataan kelaikan fungsi akan diterbitkan oleh pengkaji teknis setelah inspeksi tahap pembangunan terakhir telah selesai dan dinyatakan bangunan gedung telah memenuhi standar teknis bangunan gedung.
2. Penyedia Jasa Pengawasan atau Manajemen Konstruksi mengajukan penerbitan sertifikat laik fungsi berdasarkan surat pernyataan kelaikan fungsi tersebut kepada Pemerintah Pusat melalui sistem elektronik.

Penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan bersamaan dengan penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

5. Wewenang

Beberapa wewenang Pemerintah Daerah lainnya yang diambil alih oleh Pemerintah Pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 adalah:

- a. Penetapan pembongkaran bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
- b. Pengesahan rencana teknis bangunan gedung; dan
- c. Penetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan.

Namun demikian, Pemerintah Daerah tetap memiliki kewenangan dalam menyusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) wilayahnya dan

setiap bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur di dalam RDTR.

6. Sanksi

Pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 sanksi administratif dikenakan hanya kepada pemilik dan pengguna bangunan gedung, sedangkan di dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 sanksi administratif dapat dikenakan kepada seluruh pihak penyelenggara bangunan gedung. Ketentuan mengenai jenis dan tata cara pengenaan sanksi administratif akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selain itu sebelumnya di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 terhadap pelanggaran yang mengakibatkan kerugian harta benda diancam dengan pidana paling lama 3 tahun dan/atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan. Di dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 atas pelanggaran yang sama akan dikenakan sanksi administratif dan sanksi penggantian kerugian atas harta benda yang rusak. Sanksi pidana akan ditetapkan apabila sanksi administratif dan sanksi penggantian tidak dilaksanakan oleh pelaku pelanggaran.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 melakukan penyederhanaan terhadap persyaratan Perizinan Berusaha, dalam hal ini yaitu persyaratan Persetujuan Bangunan Gedung bertujuan untuk meningkatkan ekosistem investasi dan memberikan kemudahan bagi pelaku usaha. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tidak mengatur persyaratan administratif bangunan gedung dan hanya mewajibkan bangunan gedung untuk memenuhi standar teknis bangunan gedung. Standar teknis ini tidak dirinci di dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 melainkan akan diatur di dalam peraturan pelaksanaannya. Selain itu Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengatur lebih rinci pihak-pihak yang terlibat di dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Pihak-pihak tersebut wajib tunduk dengan ketentuan dan standar yang diatur oleh Pemerintah Pusat termasuk kewajiban untuk mematuhi standar teknis bangunan gedung. Keterlibatan pihak-pihak ini

wajib ada mulai dari tahap perencanaan sampai dengan tahap pembangunan dan pengawasan bangunan gedung.

3.3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang ini adalah dasar hukum pembentukan peraturan perundang-undangan Indonesia. Dalam Undang-Undang ini dijelaskan bahwa Peraturan Daerah Kabupaten sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten dengan persetujuan bersama Bupati.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan disebutkan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, meliputi kejelasan tujuan, kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, kesesuaian antara jenis, hierarki dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan rumusan dan keterbukaan.

Perihal materi muatan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan bahwa materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas pengayoman, kemanusiaan, kebangsaan, kekeluargaan, kesusantaraan, bhineka tunggal ika, keadilan, kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, ketertiban dan kepastian hukum dan keseimbangan, keserasian dan keselarasan. Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud di atas,

Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang disusun.

Selanjutnya pada Pasal 14 menyatakan bahwa Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir ke 1 UU Nomor 12 Tahun 2011, bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan, terbagi menjadi 5 (lima) bagian mekanisme atau tahapan yaitu perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan. Pengaturan mengenai tahapan pembentukan peraturan daerah dalam Undang-Undang tersebut diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.

3.4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 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

Hubungan Pemerintah Pusat dengan Daerah dapat dirunut dari Alinea Ketiga dan Keempat Pembukaan UUD Tahun 1945. Alinea Ketiga memuat pernyataan kemerdekaan bangsa Indonesia. Sedangkan Alinea Keempat memuat pernyataan bahwa setelah menyatakan kemerdekaan, yang pertama kali dibentuk adalah Pemerintah Negara Indonesia yaitu Pemerintah Nasional yang bertanggung jawab mengatur dan mengurus bangsa Indonesia. Lebih lanjut dinyatakan bahwa tugas Pemerintah Negara

Indonesia adalah melindungi seluruh bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut memelihara ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Pasal 1 UUD Tahun 1945 menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang berbentuk Republik. Konsekuensi logis sebagai Negara kesatuan adalah dibentuknya Pemerintah Negara Indonesia sebagai Pemerintah Nasional untuk pertama kalinya dan kemudian pemerintah nasional tersebutlah yang kemudian membentuk Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian Pasal 18 ayat (2) dan ayat (5) UUD Tahun 1945 menyatakan bahwa Pemerintahan Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan menurut Asas Otonomi dan Tugas Pembantuan.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah mengatur tentang pembangunan daerah dalam Bab X khusus tentang Pembangunan Daerah dan terbagi dalam 2 (dua) bagian, yaitu: Bagian Kesatu mengatur ketentuan Umum tentang pembangunan daerah dan bagian kedua yang mengatur khusus tentang rencana pembangunan daerah. Pada bagian umum pembangunan daerah yang pengaturannya hanya dalam 2 (dua) pasal yakni Pasal 258 dan Pasal 259. Secara substansial mengatur bahwa daerah otonom, berkewajiban melaksanakan pembangunan untuk peningkatan dan pemerataan pendapatan masyarakat, kesempatan kerja, lapangan berusaha, meningkatkan akses dan kualitas pelayanan publik dan daya saing Daerah.

Pembangunan Daerah sebagaimana dimaksud merupakan perwujudan dari pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang telah diserahkan ke Daerah otonom sebagai bagian integral dari pembangunan nasional. Artinya dengan konsekuensi kedudukan pemerintahan daerah sebagai subordinat pemerintahan pusat dan menjadi bagian integral dari

pembangunan nasional melahirkan kewenangan bawaan dari pemerintah pusat melalui Kementerian atau Lembaga Pemerintah berdasarkan pemetaan Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar dan Urusan Pemerintahan Pilihan untuk melakukan sinkronisasi dan harmonisasi dengan Daerah untuk mencapai target pembangunan nasional.

Pada dasarnya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 ditujukan untuk mendorong lebih terciptanya daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan Daerah dalam menyejahterakan masyarakat, baik melalui peningkatan pelayanan publik maupun melalui peningkatan daya saing Daerah. Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada Daerah (Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota) diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Di samping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman Daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemberian otonomi yang seluas-seluasnya kepada Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan. Dalam negara kesatuan kedaulatan hanya ada pada pemerintahan negara atau pemerintahan nasional dan tidak ada kedaulatan pada Daerah. Oleh karena itu, seluas apa pun otonomi yang diberikan kepada Daerah, tanggung jawab akhir penyelenggaraan Pemerintahan Daerah akan tetap ada ditangan Pemerintah Pusat. Untuk itu Pemerintahan Daerah pada negara kesatuan merupakan satu kesatuan dengan Pemerintahan Nasional. Sejalan dengan itu, kebijakan yang dibuat dan dilaksanakan oleh Daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Pembedanya adalah terletak pada bagaimana memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan

kreativitas Daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal yang pada gilirannya akan mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 klasifikasi urusan pemerintahan terdiri dari 3 urusan yakni urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan absolut adalah Urusan Pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat. Urusan pemerintahan konkuren adalah Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan umum adalah Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden sebagai kepala pemerintahan.

Untuk urusan konkuren dibagi menjadi urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan. Urusan Pemerintahan Wajib adalah Urusan Pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua Daerah. Sedangkan Urusan Pemerintahan Pilihan adalah Urusan Pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh Daerah sesuai dengan potensi yang dimiliki Daerah. Pada Lampiran UU No. 23 Tahun 2014, menjelaskan Pembagian Urusan Pemerintahan Konkuren Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota.

Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara umum kewenangan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah. Salah satu kewenangan yang dimiliki Pemerintah Daerah adalah kewenangan membentuk Peraturan Daerah. Pasal 17 ayat (1) menyatakan bahwa Daerah berhak menetapkan kebijakan Daerah untuk menyelenggarakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah. Dilanjutkan ayat (2) yaitu Daerah dalam

menetapkan kebijakan Daerah, wajib berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Dalam Pasal 236 ayat (1) ditegaskan bahwa pembentukan Peraturan Daerah oleh Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan. Lebih lanjut dalam Pasal 236 ayat (3) dan (4) ditegaskan mengenai materi muatan Peraturan Daerah yaitu:

- a. Penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan; dan
- b. Penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- c. Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b di atas, Peraturan Daerah dapat memuat muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 250 membatasi bahwa Perda dan Perkada dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan/atau putusan pengadilan.

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

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, memiliki jati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Secara sistematis Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 terdiri atas 8 bab dan 349 pasal. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini mencabut dan menyatakan tidak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, standardisasi nasional, maupun peraturan Daerah dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan pemerintah ini.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini bertujuan untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Pengaturan administratif Bangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan agar Masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanah, kejelasan status kepemilikan bangunan, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang

didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung.

Beberapa pokok pikiran dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

1. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (Pasal 1 Ketentuan Umum).
2. Pada Pasal 2 menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, Standar Teknis, proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, sanksi administratif, peran Masyarakat, dan pembinaan.
3. Fungsi Bangunan Gedung (Pasal 4 - 8).
Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.

Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud di atas, fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran. Fungsi Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi utama. Penetapan fungsi utama ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung. Fungsi campuran terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga Masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan Standar Teknis. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut berdasarkan Pasal 9 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan klas bangunan.

4. Persyaratan Bangunan Gedung

Beberapa persyaratan terkait Bangunan Gedung antara lain berupa:

- a. persyaratan pokok tahan gempa (Pasal 57 ayat (6));
- b. persyaratan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan (Pasal 77 ayat (1));
- c. persyaratan ruang gerak dan hubungan antarruang (Pasal 77 ayat (9));
- d. persyaratan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan prasarana dan sarana (Pasal 84 ayat (4));
- e. persyaratan keandalan bangunan (Pasal 84 ayat (7));
- f. Standar Teknis Bangunan Gedung dan persyaratan pelestarian (Pasal 96 ayat (2));
- g. persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi dalam pemenuhan kriteria Bangunan Gedung Fungsi Khusus atau BGFK (Pasal 104 ayat (1));
- h. Persyaratan administratif dalam hal Pengkaji Teknis (Pasal 206 dan Pasal 207);
- i. persyaratan arsitektur Bangunan Gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan (Pasal 215 ayat (4) dan ayat (5));

- j. persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung Pasal 226 ayat (1));
 - k. persyaratan kemudahan Bangunan Gedung (Pasal 227 ayat (1));
dan
 - l. Persyaratan lainnya terkait penyelenggaraan Bangunan Gedung.
5. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pelaksanaan peran Masyarakat yang diatur dalam peraturan Pemerintah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi Pengguna dan Masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur dalam Bab tersendiri yaitu pada Bab V Peran Masyarakat, terkait dengan peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, antara lain mengenai Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban ditentukan bahwa dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Bangunan Gedung (Pasal 328 ayat (1)).

Kemudian mengenai Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis, dalam Pasal 332 ayat (1) ditentukan bahwa Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kabupaten/kota. Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan

kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), rencana induk sistem proteksi kebakaran kota, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya (Pasal 333 ayat (1)).

Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 335 disebutkan bahwa Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur dalam Bab tersendiri yaitu pada Bab VI Pembinaan.

Pembinaan dilakukan untuk Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun Masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan, Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara Bangunan Gedung.

Pada Pasal 336 ayat (4) huruf c menjelaskan bahwa Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada Masyarakat dan Penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Kewenangan Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diatur dalam Pasal 341

sampai dengan Pasal 345 Peraturan Pemerintah ini, dengan pengaturan antara lain terkait Penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung (Pasal 341) dan Pemberdayaan dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di wilayahnya (Pasal 342 ayat (1)).

Kemudian pada Pasal 334 menjelaskan bahwa Pemerintah Daerah kabupaten/kota melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), inspeksi, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), dan Rencana Teknis Pembongkaran (RTB), serta Pemerintah Daerah kabupaten/kota mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, LANDASAN SOSIOLOGIS DAN LANDASAN YURIDIS

4.1 Landasan Filosofis

Pemerintah melakukan tindakan dalam menjalankan fungsinya (*bestuursfunctie*) yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum di bidang hukum administrasi. Tindakan hukum pemerintah merupakan konsekuensi logis dalam kedudukannya sebagai subjek hukum sehingga menimbulkan akibat hukum tertentu untuk menciptakan hak dan kewajiban. Jadi, untuk menerapkan fungsi dan dalam mencapai tujuan pemerintahan atau negara, alat kelengkapan pemerintahan (*bestuursorgaan*) melakukan tindakan pemerintah (*bestuurshandeling*), atau dengan kata lain tindakan pemerintah (*bestuurshandeling*) merupakan sarana untuk mencapai tujuan negara.

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima jika dikaji secara filosofis yaitu cita-cita kebenaran, keadilan dan kesusilaan. Filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa berisi nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Moral dan etika pada dasarnya berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik. Nilai yang baik adalah nilai yang wajib dijunjung tinggi, di dalamnya ada nilai kebenaran, keadilan dan kesusilaan dan berbagai nilai lainnya yang dianggap baik. Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman mengenai pemberlakuan moral bangsa ke dalam hukum dimasukkan dalam pengertian yang disebut *rechtsidee* yaitu apa yang diharapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya yang tumbuh dari sistem nilai masyarakat (bangsa) mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat, tentang kebendaan, tentang kedudukan wanita, tentang dunia gaib dan lain sebagainya. Oleh karena itu dalam pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia harus

berlandaskan pada pandangan filosofis Pancasila. Suatu Peraturan Daerah dikatakan mempunyai landasan filosofis apabila rumusan atau normanya 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.

Dalam pengaturan tentang bangunan gedung secara filosofis kelima sila dari Pancasila secara langsung maupun tidak langsung menjadi dasar pembentukan aturan yang dibuat. Ketuhanan yang Maha Esa, secara filosofis menunjukkan bahwa segala kegiatan di Indonesia harus berdasarkan pandangan bahwa segala yang di dunia ini mengikuti aturan tertentu yang dibuat oleh Maha Kuasa (*supreme being*). Sila kedua Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dan sila ketiga Persatuan Indonesia harus tercermin dalam pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tidak akan menimbulkan segregasi sosial (pemisahan kelompok sosial) dan segregasi spasial (pemisahan fisik kelompok-kelompok sosial dalam ruang geografis). Sila keempat, yang menunjukkan pandangan bangsa Indonesia yang memperhatikan nilai-nilai kerakyatan untuk mencapai keadilan sosial, dengan jalan musyawarah dan sebagaimana dinyatakan pada sila kelima harus pula menjadi dasar pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung untuk mencapai keadilan sosial. Dalam pandangan filosofis ini jelas bahwa bangsa Indonesia menekankan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya merupakan salah satu bagian untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional yaitu untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib,

baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan bangunan gedung dalam Peraturan Daerah nantinya harus berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan, serta tentunya mencerminkan nilai-nilai yang ada dalam Pancasila. Di samping itu, sebagai instrumen penyelenggaraan pemerintahan daerah pengaturan bangunan gedung dalam Peraturan daerah ini nantinya juga harus diorientasikan pada terwujudnya tujuan pemerintahan yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan publik, peningkatan partisipasi masyarakat dan peningkatan daya saing daerah.

Pemerintahan Daerah sebagai sub sistem dari Pemerintahan Nasional dibentuk untuk menyelenggarakan pelayanan kepada Masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Sebagai implementasi pelaksanaan asas desentralisasi, Daerah diserahkan sebagian urusan pemerintahan untuk menjadi urusan Daerah. Tujuan 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. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pelayanan pemrosesan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

4.2 Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis berangkat dari kondisi sosial, ekonomi, politik, hukum dan budaya yang muncul di tengah-tengah masyarakat. 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. Landasan sosiologis memuat suatu tinjauan terhadap gejala-gejala sosial ekonomi dan politik yang berkembang di masyarakat, yang mendorong perlu dibuatnya Naskah Akademik. Landasan sosiologis juga memuat analisis kecenderungan sosiologis-futuristik tentang sejauh mana tingkah laku sosial itu sejalan dengan arah dan tujuan pembangunan hukum yang ingin dicapai. Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial-ekonomi-politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan. Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Dinamika sistem hukum nasional pada dasarnya adalah refleksi dari dinamika masyarakatnya itu sendiri. Perumusan ketentuan hukum tidak akan lepas nilai-nilai luhur bangsanya, sehingga keberlakuan hukum akan diukur dari validitas dan efektivitasnya secara sosiologis. Apabila hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

Secara sosiologis, hukum adalah alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) dan hukum adalah alat untuk memaksimalkan manfaat (*law as a to maximize overall social utility*). Dari dasar pemikiran tersebut, maka Peraturan Daerah sebagai produk hukum harus dibuat semaksimal

mungkin harus mendatangkan kesejahteraan bagi masyarakat. Peraturan Daerah dikatakan mempunyai landasan atau dasar sosiologis (*sociologische grondslag*) apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat, dibuat sesuai dengan kondisi masyarakat dan kebutuhan masyarakat sehingga mempunyai validitas sosiologis (*social validity*). Dengan kata lain, Peraturan Daerah harus disusun dan dibuat sesuai dengan kondisi dan kenyataan yang dihadapi oleh masyarakat itu sendiri, baik berupa kebutuhan, maupun tuntutan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kecenderungan dan harapan masyarakat. Dengan memperhatikan kondisi semacam ini peraturan perundang-undangan diharapkan dapat diterima oleh masyarakat dan mempunyai daya laku secara efektif.

Ni'matul Huda dalam bukunya berjudul *Negara Hukum, Demokrasi dan Judicial Review* pada tahun 2005, menjelaskan bahwa suatu Peraturan Daerah dikatakan mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Hal ini selaras dengan aliran *Sociological Jurisprudence* yang memandang hukum sesuatu yang tumbuh di tengah-tengah rakyat sendiri, yang berubah menurut perkembangan masa, ruang dan bangsa. Ini akibat dari perubahan pemikiran dari konservatif ke pemikiran hukum sosiologis, dan konsep ini oleh Eugen Ehrlich (1862 - 1922) disebut sebagai *living law*. Melalui konsep *living law*, Eugen Ehrlich menyatakan bahwa hukum positif yang baik dan efektif adalah hukum yang sesuai dengan *living law* yang merupakan tatanan batin (*inner order*) dari Masyarakat dan mencerminkan nilai-nilai yang hidup di dalamnya.

Bangunan gedung mempunyai berbagai fungsi, baik untuk hunian, usaha maupun fungsi sosial. Keberadaannya kian hari kian bertambah. Pertambahan ini seiring dengan kebutuhan akan bangunan yang meningkat. Hal ini akan memunculkan permasalahan sebagai akibat pertumbuhan bangunan di daerah. Perkembangan Kabupaten Tanjung

Jabung Timur yang cukup pesat berdampak meningkatnya kegiatan pembangunan gedung yang perlu diantisipasi dengan pengaturan pembangunan gedung yang seimbang antara pengaturan yang bersifat administratif dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, dan terwujud bangunan gedung yang andal, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Secara sosiologis, tujuan disusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga Masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan Standar Teknis. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan/atau klas bangunan. Pengaturan persyaratan administratif dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dimaksudkan agar Masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung. Bagi Pemerintah Daerah, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh Masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Regulasi daerah yang ada, khususnya Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung

dirasakan belum secara optimal memberikan arahan terwujudnya bangunan gedung yang dapat menjamin keselamatan masyarakat dan kelestarian lingkungan. Oleh karena dibutuhkan peraturan yang bisa mengakomodasi kebutuhan hukum dan menjawab persoalan-persoalan hukum terkait masalah bangunan di masyarakat misalnya bagaimana mewujudkan konsep *green building*, bagaimana pengaturan mengenai bangunan fungsi tertentu dan sebagainya.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dimaksudkan guna pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Sedangkan tujuannya adalah untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

4.3 Landasan Yuridis

Landasan Yuridis tidak dapat dilepaskan dengan adanya fondasi ketatanegaraan Indonesia yang bersendikan atas hukum. Oleh karena itu setiap produk peraturan-peraturan perundang-undangan yang dibuat harus memenuhi tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang dengan memenuhi asas-asas yang terdapat dalam nafas negara hukum. 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. Dengan demikian apabila diterapkan maka landasan yuridis adalah landasan hukum

(*yuridische gelding*) yang menjadi dasar kewenangan (*bevoegdheid* atau *competentie*) pembuatan peraturan perundang-undangan.

Menurut Jimly Assidiqi, dasar yuridis sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan yang ditandai dengan:

1. adanya kewenangan untuk pembuat peraturan perundang-undangan, karena setiap peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga/badan atau pejabat yang berwenang.
2. adanya kesesuaian bentuk atau jenis peraturan perundang-undangan dengan materi yang diatur, terutama kalau diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi atau sederajat.
3. mengikuti tata cara atau prosedur tertentu, apabila tidak diikuti maka peraturan perundang-undangan tersebut dimungkinkan batal demi hukum atau tidak/belum mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Suatu Undang-undang tidak boleh mengandung kaidah yang bertentangan dengan UUD. Demikian pula seterusnya sampai pada peraturan perundang-undangan tingkat lebih bawah.

Landasan yuridis dari segi kewenangan dapat dilihat dari apakah ada kewenangan seorang pejabat atau badan yang mempunyai dasar hukum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini sangat perlu, mengingat sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh badan atau pejabat yang tidak memiliki kewenangan maka peraturan perundang-undangan tersebut batal demi hukum (*nietig verklaard*). Misalnya kewenangan untuk menyusun Undang-Undang ada pada DPR dan Presiden; Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden ada pada Presiden; Peraturan Daerah Kabupaten/Kota ada pada Walikota/Bupati bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Peraturan Daerah sebagai suatu produk hukum daerah hendaknya mencerminkan aspek yuridis yang berkaitan dengan harapan bahwa

Peraturan Daerah memenuhi dan menjamin kepastian hukum seperti halnya pembentukan Undang-Undang. Hakikat Peraturan Daerah adalah kebijakan publik untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Oleh karena itu Peraturan Daerah harus dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan publik. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Pasal 236 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, disebutkan bahwa materi muatan Peraturan Daerah adalah penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan penjabaran lebih lanjut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi; serta materi muatan lokal sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Dalam konteks materi muatannya, penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan merupakan penyesuaian Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Oleh karena itu perlu memperhatikan beberapa hukum positif yang berlaku, sehingga substansi pengaturan rancangan peraturan daerah ini nantinya tidak akan bertentangan dengan peraturan tersebut. Hasil inventarisasi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan

penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;
- 3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- 4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 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;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN

5.1 Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tentang Bangunan Gedung adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung. Peraturan daerah ini dibentuk dalam rangka mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dimaksudkan guna pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung. Sedangkan tujuannya adalah untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

5.2 Ruang Lingkup dan Materi Muatan

5.2.1 Konsideran

Ruang lingkup materi muatan Perda diawali dengan konsideran. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, konsideran menimbang memuat uraian singkat mengenai pokok-pokok pikiran yang menjadi latar belakang dan alasan pembuatan Peraturan

Perundang-undangan. Pokok-pokok pikiran pada konsideran menimbang memuat unsur atau landasan filosofis, yuridis, dan sosiologis yang menjadi latar belakang pembuatannya. Pada konsideran menimbang dimuat pertimbangan-pertimbangan yang menjadi alasan pokok perlunya pengaturan dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.

Setelah mempertimbangkan landasan filosofis, sosiologis dan yuridis, konsideran dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini adalah:

- a. *bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah dilaksanakan sesuai dengan asas otonomi yang bertujuan memberikan pengayoman dan memajukan kesejahteraan Masyarakat dalam rangka mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan;*
- b. *bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilakukan secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya;*
- c. *bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung sehingga perlu dilakukan penyesuaian;*
- d. *bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.*

5.2.2 Dasar Hukum

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dasar hukum memuat dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Perundang-undangan yang memerintahkan pembuatan Peraturan Perundang-undangan. Peraturan Perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar hukum hanya Peraturan Perundang-undangan yang tingkatannya sama atau lebih tinggi. Sehingga yang menjadi dasar hukum adalah UUD 1945, Undang-Undang tentang Pembentukan Daerah dan Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah, serta Peraturan perundang-undangan lain yang memerintahkan secara langsung dan menjadi pedoman dalam pembentukan peraturan perundang-undangan.

Untuk itu, dasar hukum atau konsideran mengingat yang menjadi acuan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung adalah:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 54 tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muara Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia

- Tahun 2000 Nomor 81, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 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. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5243) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
 5. 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);

6. 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);
7. 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 2019 Nomor 157);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2012 Nomor 11) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2020 Nomor 3).

5.2.3 Ketentuan Umum

Dalam praktik hukum di Indonesia, "*definition clause*" atau "*interpretation clause*" biasanya disebut dengan Ketentuan Umum. Telah menjadi kelaziman atau kebiasaan sejak dulu bahwa setiap perundang-undangan selalu didahului oleh "Ketentuan Umum" yang berisi pengertian atas istilah-istilah yang dipakai dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung, perlu diuraikan mengenai definisi yang berisi “pengertian” dan “akronim”, yang dimaksudkan untuk mencegah timbulnya salah tafsir dan salah pengertian dalam memahami dan melaksanakan pasal-pasal dalam Peraturan Daerah. Ketentuan umum terhadap istilah yang dipakai dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung adalah:

1. Daerah adalah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tanjung Jabung Timur.
4. Perangkat Daerah adalah Unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.

8. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
9. 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.
10. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
11. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.
12. Bangunan Gedung Non-permanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.
13. Pekarangan adalah bagian dari suatu kaveling/persil, termasuk daerah hijau pada bangunan yang tidak merupakan bagian dari Bangunan Gedung.
14. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
15. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah Pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna Bangunan Gedung.

16. 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.
17. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
19. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
20. 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.
21. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar Rencana Teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
22. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR.

23. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.
24. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
25. 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.
26. 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.
27. Garis Sempadan Bangunan Gedung 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.
28. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
29. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.

30. 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.
31. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
32. 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.
33. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
34. Daerah Hijau pada Bangunan yang selanjutnya disebut DHB adalah ruang terbuka pada bagian Bangunan Gedung yang dimanfaatkan untuk penghijauan.
35. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
36. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
37. 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.

38. 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.
39. 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.
40. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
41. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
42. Tenaga Ahli Fungsi Khusus adalah orang perseorangan yang memiliki keahlian spesifik di bidang nuklir, persenjataan, keamanan nasional, forensik, atau intelijen.
43. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
44. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau

perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.

45. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
46. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan PBG.
47. 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.
48. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
50. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
51. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan

Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.

52. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari TPA yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
53. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
54. Kegagalan Bangunan Gedung adalah kinerja Bangunan Gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian ditinjau dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
55. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
56. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
57. 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.
58. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.

59. 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.
60. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
61. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
62. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
63. 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.
64. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi Bangunan Gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana Bangunan Gedung, serta bahan bangunan yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

5.2.4 Materi yang Diatur

Materi pokok yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 ditempatkan langsung setelah bab ketentuan

umum, dan jika tidak ada pengelompokan bab, materi pokok yang diatur diletakkan setelah pasal ketentuan umum. Pembagian materi pokok ke dalam kelompok yang lebih kecil dilakukan menurut kriteria yang dijadikan dasar pembagian. Materi pokok yang diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung yaitu sebagai berikut:

Tabel 12
Materi yang Diatur dalam Perda
Tentang Bangunan Gedung

BAB	TENTANG	PASAL
I	Ketentuan Umum	1
II	Azas, Maksud, Tujuan, dan Ruang Lingkup	2 – 5
III	Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung	6 - 10
IV	Standar Teknis Bangunan Gedung	11 – 61
V	Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung	62 – 125
VI	Peran Masyarakat	126 – 134
VII	Pembinaan	135 – 137
VIII	Sanksi	138
IX	Ketentuan Peralihan	139
X	Ketentuan Penutup	140 – 141

Penjelasan rinci terhadap muatan materi dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung terdapat dalam Lampiran Naskah Akademik ini.

BAB VI PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari paparan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal penting sebagai berikut:

1. Bahwa Kabupaten Tanjung Jabung Timur dalam melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan telah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, akan tetapi dalam penerapannya sudah banyak ketentuan yang harus disesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan di atasnya. Berdasarkan keseluruhan pengkajian secara normatif dan praktik empiris, maka perlu disusun Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung melalui proses legislasi daerah.
2. Dasar kewenangan daerah untuk membentuk Peraturan Daerah diatur dalam Pasal 236 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mengatur Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Peraturan Daerah. Peraturan Daerah dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah. Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung juga ditentukan secara tegas dalam Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung bahwa Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini.
3. Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung dimaksudkan guna pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan

Bangunan Gedung. Sedangkan tujuannya adalah untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

6.2 Saran

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tentang Bangunan Gedung ini argumentatif untuk diterbitkan di daerah sesuai dengan kebutuhan baik filosofis, sosiologis, maupun yuridis. Terdapat saran sebagai hasil dari penyusunan naskah akademik ini agar dalam proses perumusan dan pembahasannya, diharapkan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Tanjung Jabung Timur melalui Panitia Khusus (Pansus) yang akan terbentuk agar kiranya dalam pembahasan Rancangan Peraturan Daerah ini dapat membuka ruang publik yang sebesar-besarnya demi terjaringnya aspirasi secara lebih beragam. Selain itu, diharapkan pula adanya peluang advokasi bagi dan/atau dari masyarakat dalam penyusunan Perda ini agar dapat lebih terjamin kesesuaian antara aspek norma yang diatur dalam Perda dengan kebutuhan riil masyarakat, penghargaan terhadap inisiatif yang telah ada di masyarakat, serta pertimbangan kemampuan Pemerintah Daerah baik sumber daya manusia maupun sumber daya anggaran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku, Makalah dan Jurnal.

- Ade Reza Hariyadi. 2021. *Dinamika Kebijakan Perencanaan Pembangunan Nasional Indonesia*. Jurnal Desentralisasi Dan Kebijakan Publik (JDKP) Vol. 02 No. 02 (September 2021).
- Bagir Manan. 1995. *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*. Mandar Maju, Bandung.
- Bernard L. Tanya. 2010. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publising, Yogyakarta.
- Budi Winarno. 2002. *Teori Dan Proses Kebijakan Publik*. Media Pressindo, Yogyakarta.
- Cheema, G. Shabbir dan Dennis A. Rondinelli. 2007. *Decentralizing Governance: Emerging Concepts and Practices*. Brookings Institution Press, Washington DC.
- C.S.T. Kansil. 1976. *Sistem Pemerintahan Indonesia*. Aksara Baru, Jakarta.
- Hans Kelsen. 2010. *Pengantar Teori Hukum*. Nusa Media, Bandung.
- Jimly Asshiddiqie. 2010. *Perihal Undang-Undang*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Lukman Santoso. 2015. *Hukum Pemerintahan Daerah, Mengurai Problematika Pemekaran Daerah Pasca Reformasi Di Indonesia*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- L. J. Van Apeldoorn. 1976. *Pengantar Ilmu Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Munir Fuady. 2011. *Teori Negara hukum Modern (Rechtstaat)*. Refika Aditama, Bandung.
- Mochtar Kusumaatmadja. 1986. *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*. Binacipta, Bandung.
- Ni'matul Huda. 2005. *Negara Hukum, Demokrasi & Judicial Review*. UII Press, Yogyakarta.
- Nuruddin Hadi. 2016. *Negara Kesatuan, Meneguhkan Kembali Gagasan Pendiri Negara*. Setara Press, Malang.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya.
- Philipus M. Hadjon, et. al. 2010. *Hukum Administrasi dan Good Governance*. Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.

- Philipus M. Hadjon. 1994. "Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih". Makalah. Pidato Pengukuhan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya, 10 Oktober.
- Ridwan, HR. 2002. *Hukum Administrasi Negara*. UII Press, Yogyakarta.
- Yomi Octiva Saputra. 2012. "Fungsi Normatif Hukum Administrasi Negara Terhadap Tindakan Pemerintah". Tesis. Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Jambi. Jambi.
- Yuliandri. 2009. *Asas-azas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik: Gagasan Pembentukan Undang-undang Berkelanjutan*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 54 tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muara Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 81, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5243) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801).

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 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).

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 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 2019 Nomor 157).

Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2020 Nomor 3).

C. Internet

Apa Itu Garis Sempadan Bangunan: Fungsi, Cara Hitung, dan Sanksi. 3 Oktober 2024. Diakses pada 27 Maret 2025, dari <https://www.detik.com/properti/arsitektur/d-7569491/apa-itu-garis-sempadan-bangunan-fungsi-cara-hitung-dan-sanksi>.

Garis sempadan bangunan/GSB, Kamus Digital Istilah Pengembangan Wilayah. Diakses pada 27 Maret 2025, dari <https://bpiw.pu.go.id/bankdata/dictionary/words?q=Garis+sempadan++bangunan%2FGSB&id=488>.

KRK/PKKPR. Diakses pada 21 April 2025, dari https://bethariland.com/?page_id=1268.

Mengenal Garis Sempadan Bangunan dan Cara Menghitungnya. 18 Oktober 2024. Diakses pada 27 Maret 2025, dari <https://www.99.co/id/panduan/garis-sempadan-bangunan/>.

PBG: Persetujuan Bangunan Gedung (Prosedur & Syarat). Diakses pada 16 April 2025, dari <https://infiniti.id/blog/legal/pbg-persetujuan-bangunan-gedung-prosedur-syarat>.

Pengertian PBG dan Sanksi Jika Bangunan Tak Memilikinya. 4 September 2023. Diakses pada 16 April 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-pbg-dan-sanksi-jika-bangunan-tak-memilikinya-lt50a86f56c173c/>.

Perbedaan IMB dan PBG Pasca Perppu Cipta Kerja. 16 Maret 2023. Diakses pada 16 April 2025, dari <https://prolegal.id/perbedaan-imb-dan-pbg-pasca-perppu-cipta-kerja/>.

Sudah Kantongi Izin Lokasi, Haruskah Ajukan Permohonan KKPR? 3 Mei 2024. Diakses pada 21 April 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sudah-kantongi-izin-lokasi-haruskah-ajukan-permohonan-kkpr-lt663487db3c7b0/>.