



Seminar Nasional Insinyur Profesional (SNIP)

Alamat Prosiding: snip.eng.unila.ac.id



NASKAH AKADEMIS PERDA TENTANG BANGUNAN GEDUNG KOTA TANGERANG SELATAN

QUINTA NORMALITA^{1*}, RATNA WIDYAWATI², MARDIANA³

¹ Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Tangerang Selatan, Intermark Associate Tower Lt.3, Jl.Lingkar Timur No.9, Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan

² Program Studi Program Profesi Insinyur Universitas Lampung, Jalan Sumantri Brojonegoro No. 1 Bandar Lampung

INFORMASI ARTIKEL

ABSTRAK

Riwayat artikel:

Masuk 10 Agustus 2023

Diterima 10 September 2023

Kata kunci:

Naskah Akademis Perda
tentang Bangunan Gedung
Kota Tangerang Selatan

Naskah Akademik ini merupakan suatu dokumen kajian akademis yang disusun sebagai landasan perumusan Rancangan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan tentang Bangunan gedung. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan tentang Bangunan gedung merupakan instrumen penting untuk mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah. Perda ini sangat penting karena pengaturan yang dimuat mengakomodasi berbagai hal yang bersifat administratif dan teknis dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah.

Sesuai dengan tugas dan kewenangannya terkait sub urusan Bangunan Gedung untuk mengendalikan pembangunan Bangunan Gedung, Pemerintah Kota Tangerang Selatan telah membuat Peraturan Daerah nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, dimana dalam perda Bangunan Gedung diatur segala sesuatu tentang peraturan ataupun persyaratan yang harus dipenuhi untuk pembangunan Bangunan Gedung baik milik pemerintah ataupun swasta.

Namun pada saat ini telah disahkan beberapa peraturan terbaru, yaitu Undang Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan turunannya Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, serta beberapa peraturan menteri antara lain Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 27/PRT/M/2018 tentang SLF (Sertifikat Laik Fungsi), Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis dan Penilik Bangunan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung. Berdasarkan Ketentuan Pasal 14 UU No. 12 Tahun 2011 dan juga Pasal 250 UU No. 23 Tahun 2014 materi muatan Peraturan Daerah adalah dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan dan penjabaran lebih lanjut mengacu pada Peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tidak boleh bertentangan. Oleh karena itu dengan adanya peraturan terbaru dari perundang-undangan diatasnya, perlu adanya penyesuaian terhadap Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan.

*qnornalita91@gmail.com

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan ibu kota, memiliki akses yang bagus baik dari Bandar udara karena berbatasan dengan Kabupaten dan Kota Tangerang yang memiliki Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta, maupun dari laut, karena berbatasan dengan DKI Jakarta yang memiliki Pelabuhan Tanjung Priok. Letak yang sangat strategis ini memungkinkan Kota Tangerang Selatan menjadi daerah penyangga dan daerah penghubung dari Kota Jakarta. Selain itu terdapat beberapa pusat kegiatan perdagangan dan jasa bernilai strategis di Kota Tangerang Selatan, seperti Serpong-BSD City, Bintaro Pondok Aren, Kawasan Pamulang-Ciputat. Letaknya yang strategis serta keberadaan pusat-pusat perdagangan dan jasa tersebut menjadikan Kota Tangerang Selatan sebagai salah satu magnet investasi di Provinsi Banten.

Potensi investasi Kota Tangerang Selatan berimplikasi terhadap mobilitas dan pertumbuhan penduduk yang tinggi, yang pada akhirnya menuntut intensnya perkembangan lahan terbangun. Sementara sudah terdapat lahan-lahan terbangun eksisting yang perlu dijaga eksistensinya. Oleh karena itu perkembangan lahan terbangun tersebut perlu untuk difasilitasi dan dikendalikan untuk semua tahapannya, tidak hanya secara kuantitas namun juga secara kualitas.

Pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung merupakan salah upaya pemenuhan kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat. Adanya keterbatasan lahan dan perlunya menjaga keserasian dan keselarasan dengan lingkungan terbangun lainnya, menjadikan tuntutan perkembangan lahan terbangun perlu difasilitasi dan dikendalikan agar pembangunan dapat dilakukan secara efisien dan efektif.

Di sisi lain dengan semakin majunya peradaban, maka semakin bervariasi kegiatan sosial, ekonomi, budaya masyarakat yang harus diakomodasi. Bahkan tidak hanya pada tataran kegiatan, melainkan juga tuntutan adaptasi terhadap perkembangan teknologi, desain arsitektur maupun struktur yang semakin kompleks. Namun demikian kearifan lokal yang saat ada juga perlu dijaga. Oleh karena itu lah perkembangan lahan terbangun perlu difasilitasi dan dikendalikan agar pembangunan dapat dilakukan secara harmoni.

Sesuai dengan tugas dan kewenangannya terkait sub urusan Bangunan Gedung untuk mengendalikan pembangunan Bangunan Gedung, Pemerintah Kota Tangerang Selatan telah membuat Peraturan Daerah nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, dimana dalam perda Bangunan Gedung diatur segala sesuatu tentang peraturan ataupun persyaratan yang harus dipenuhi untuk pembangunan Bangunan Gedung baik milik pemerintah ataupun swasta.

Namun pada saat ini telah disahkan beberapa peraturan terbaru, yaitu Undang Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan turunannya Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, serta beberapa peraturan menteri antara lain Peraturan Menteri

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 27/PRT/M/2018 tentang SLF (Sertifikat Laik Fungsi), Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis dan Penilik Bangunan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung. Berdasarkan Ketentuan Pasal 14 UU No. 12 Tahun 2011 dan juga Pasal 250 UU No. 23 Tahun 2014 materi muatan Peraturan Daerah adalah dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan dan penjabaran lebih lanjut mengacu pada Peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tidak boleh bertentangan. Oleh karena itu dengan adanya peraturan terbaru dari perundang-undangan di atasnya, perlu adanya penyesuaian terhadap Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka perlu dilakukan kajian terkait dengan substansi pengaturan dalam rangka memfasilitasi dan mengendalikan pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung. Kajian juga perlu dilakukan secara mendalam dan komprehensif dengan mengacu pada peraturan-peraturan terbaru untuk merevisi Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan

2. Metodologi

Metode yang digunakan dalam Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan tentang Bangunan Gedung adalah metode yuridis normatif, yaitu yaitu meneliti hukum sebagai norma positif dengan menggunakan cara berpikir deduktif dan berdasarkan pada kebenaran koheren dimana kebenaran dalam penelitian sudah dinyatakan kredibel tanpa harus melalui proses pengujian atau verifikasi.

Sejalan dengan itu, maka sumber penelitian hukum berupa bahan-bahan hukum (primer, sekunder dan tersier) seperti peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, tulisan-tulisan, literatur, serta hasil penelitian yang akan dipergunakan. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Sedangkan bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum.

Adapun lingkup dari metode tersebut adalah sebagai berikut:

1. Studi pustaka, menelaah data sekunder berdasarkan peraturan perundang-undangan dan dokumen rencana terkait.
2. Melakukan konsultasi dengan pakar atau konsultasi publik dengan mengadakan serangkaian diskusi untuk memperoleh masukan dan tanggapan dari berbagai pemangku kepentingan guna memperkaya materi yang

akan disusun untuk menyempurnakan Naskah Akademik.

3. Melakukan berbagai rapat pembahasan yang dilakukan secara simultan:
 - a. pembahasan dan rapat internal tim penyusun Raperda; dan
 - b. pembahasan dan rapat pra konsensus dan konsensus.

2.1 Kajian Teoritis

Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 adalah keadaan bangunan gedung yang meliputi ketentuan aspek:

a. Keselamatan

Meliputi ketentuan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir. Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi ketentuan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif. Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi instalasi penangkal petir. Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan. Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan pendeteksi bahan peledak termasuk sumber penangkalnya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

b. Kesehatan

Ketentuan kesehatan bangunan gedung meliputi ketentuan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung. Bangunan Gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya, mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya, memenuhi ketentuan sistem sanitasi harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan. Penggunaan Bahan Penggunaan bahan bangunan gedung harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Ketentuan mengenai penggunaan bahan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

c. Kenyamanan

Ketentuan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

d. Kemudahan

Ketentuan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung. Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia. Kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Kemudahan Hubungan Horisontal Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang. Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.

Kemudahan Hubungan Vertikal termasuk sarana transportasi vertikal berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung. Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna. Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku. Bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (*lift*) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan Gedung.

Akses evakuasi dalam keadaan darurat kebakaran harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal. Penyediaan akses evakuasi harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.

Penggunaan Bahan Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

2.2 Kajian Asas

Sesuai dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diatur bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia dilandasi oleh beberapa asas, antara lain:

a. Asas Kemanfaatan

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur bahwa pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang

menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau 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. Adapun fungsi bangunan Gedung meliputi Bangunan Gedung fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi social dan budaya, fungsi khusus, dan bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

b. Asas Keselamatan

Sebagian waktu manusia dihabiskan di dalam bangunan gedung, maka asas keselamatan menjadi salah satu asas penting dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung. Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dapat dipahami bahwa bangunan gedung sesuai fungsi dan kompleksitasnya harus diselenggarakan dengan jaminan keandalan struktur dan konstruksi, keamanan kebakaran, keamanan petir dan listrik serta keselamatan bahan peledak. Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam ketentuan keselamatan bangunan gedung. Adapun ketentuan keselamatan bangunan gedung meliputi:

- Ketentuan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Beban Muatan
- Ketentuan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Kebakaran
- Ketentuan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Bahaya Petir
- Ketentuan Keselamatan Bangunan Gedung Dari Bahan Peledak

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 kesePBGangan 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.

Asas keserasian dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam ketentuan

tata bangunan dan lingkungan. Adapun ketentuan tata bangunan dan lingkungan meliputi:

- Ketentuan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung
- Ketentuan Pengendalian Dampak Lingkungan
- Ketentuan Mengenai RTBL

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.

Asas keselamatan dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung selanjutnya dijabarkan dalam ketentuan arsitektur. Adapun ketentuan arsitektur meliputi:

- ketentuan penampilan bangunan gedung;
- ketentuan tata ruang dalam;
- ketentuan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan; dan
- penggunaan unsur atau elemen lokal dalam penampilan bangunan Gedung.

2.3 Kajian Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Kondisi praktik penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Tangerang Selatan yang meliputi tahap perencanaan teknis bangunan gedung, perizinan bangunan gedung, pendataan bangunan gedung, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan bangunan gedung, pembongkaran bangunan gedung, dan penertiban bangunan gedung, dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 2.1. Kondisi Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Kota Tangerang Selatan

NO	PENYELENGGARAAN BG	KETERANGAN
A	PEMBANGUNAN	
1	Perencanaan Teknis Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> • Sudah diterapkan • Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk melakukan perencanaan teknis dalam rangka pembangunan BG menggunakan penyedia jasa pelaksana konstruksi yang bersertifikat, termasuk bangunan hunian • Masih diperlukan penguatan kuantitas dan kapasitas kepada penyedia jasa perencana teknis untuk dapat berperan lebih baik dalam melakukan perencanaan teknis BG
2	Penerbitan PBG	<ul style="list-style-type: none"> • Sudah diterapkan • Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk mengurus PBG sebelum melakukan pembangunan BG, termasuk bangunan hunian • Masih diperlukan penertiban terhadap kepemilikan PBG dan peningkatan kualitas PBG yang diterbitkan sebagai jaminan keandalan BG sebagai dasar pembangunan yang berkualitas
3	Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> • Sudah diterapkan • Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk melaksanakan konstruksi BG

NO	PENYELENGGARAAN BG	KETERANGAN
		<ul style="list-style-type: none"> menggunakan penyedia jasa pelaksana konstruksi yang bersertifikat Masih diperlukan penguatan kuantitas dan kapasitas kepada penyedia jasa pelaksana konstruksi untuk dapat berperan melaksanakan pembangunan BG yang berkualitas
4	Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk mengawasi konstruksi BG menggunakan penyedia jasa pengawas/manajemen konstruksi yang bersertifikat Masih diperlukan penguatan kuantitas dan kapasitas kepada penyedia jasa pengawas/manajemen konstruksi untuk dapat berperan mengawasi kualitas pembangunan BG
5	Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Baru	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi BG setelah bangunannya selesai dibangun, yang merupakan lingkup tugas pengawas/manajemen konstruksi Masih diperlukan peningkatan pemahaman mengenai tugas dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi BG yang telah setelah dibangun kepada pengawas/manajemen konstruksi
6	Penerbitan SLF	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk segera melakukan permohonan SLF setelah bangunannya selesai dibangun, mengingat ini cara paling mudah, murah, dan valid untuk memperoleh SLF
7	Inspeksi dan Penertiban pada Masa Pelaksanaan Konstruksi	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Masih diperlukan peningkatan kuantitas inspeksi dan penertiban BG pada masa pelaksanaan konstruksi Masih diperlukan peningkatan kapasitas Penilik Bangunan (<i>Building Inspector</i>) dari Pemda untuk melakukan inspeksi dan penertiban BG pada masa pelaksanaan konstruksi
B	PEMANFAATAN	
1	Pemanfaatan Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Sudah dilakukan Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk melakukan pemanfaatan BG secara tertib administratif dan teknis agar menjamin keandalan BG
2	Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Belum banyak dilakukan, masih pada bangunan usaha yang memiliki Building Management Dari yang sudah melakukannya, proses pemeriksaan berkala masih belum terdokumentasi dengan baik, padahal dokumentasi Pemeriksaan Berkala yang lengkap, sesuai ketentuan perundangan dapat menjadi dasar Perpanjangan SLF
3	Pemeliharaan Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Sudah dilakukan Dari yang sudah melakukannya, belum banyak yang mendokumentasi pemeliharaan BG dengan baik, padahal dokumentasi yang lengkap, sesuai ketentuan perundangan dapat menjadi pertPBGangan dalam Perpanjangan SLF
4	Perawatan Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Sudah dilakukan Dari yang sudah melakukannya, belum banyak yang mendokumentasi perawatan BG dengan baik, padahal dokumentasi yang lengkap, sesuai ketentuan perundangan dapat menjadi pertPBGangan dalam Perpanjangan SLF Masih banyak yang belum memahami, bahwa perawatan BG harus dilengkapi dengan PBG
5	Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Eksisting	<ul style="list-style-type: none"> Sudah dilakukan Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi BG sebelum proses perpanjangan SLF Masih diperlukan peningkatan kuantitas dan kapasitas penyedia pengkaji teknis untuk dapat melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi BG secara berkualitas
6	Perpanjangan SLF	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk segera melakukan permohonan perpanjangan SLF sebelum masa berlaku SLFnya habis
7	Inspeksi dan Penertiban pada Masa Pemanfaatan BG	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Masih diperlukan peningkatan kuantitas inspeksi dan penertiban BG pada masa pemanfaatan BG Masih diperlukan peningkatan kapasitas Penilik Bangunan (<i>Building Inspector</i>) dari Pemda untuk melakukan inspeksi dan penertiban BG pada masa pemanfaatan BG
C	PELESTARIAN	
1	Persiapan Pelestarian Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Belum dilakukan
2	Perencanaan Teknis Pelestarian Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Belum dilakukan

NO	PENYELENGGARAAN BG	KETERANGAN
3	Pelaksanaan Pelestarian Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Belum dilakukan
4	Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan	<ul style="list-style-type: none"> Belum dilakukan
D	Pembongkaran	
1	Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Belum dilakukan
2	Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Dilakukan pada saat pembongkaran Gedung Panin, Bintaro Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk melakukan pembongkaran BG non-hunian melalui proses penetapan pembongkaran
3	Penerbitan Perintah Pembongkaran Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Dilakukan untuk BG yang melanggar ketentuan dan perizinan Masih diperlukan konsistensi dalam penegakan sanksi pelanggaran BG agar tidak menjadi preseden yang kontraproduktif terhadap tertib penyelenggaraan BG
4	Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Dilakukan pada saat pembongkaran Gedung Panin, Bintaro Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk pelaksanaan pembongkaran BG menggunakan penyedia jasa bersertifikat Masih diperlukan peningkatan kuantitas dan kapasitas penyedia jasa pelaksana pembongkaran BG
5	Pengawasan Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> Dilakukan pada saat pembongkaran Gedung Panin, Bintaro Masih diperlukan sosialisasi kepada masyarakat untuk melakukan pengawasan pelaksanaan pembongkaran BG menggunakan penyedia jasa bersertifikat Masih diperlukan peningkatan kuantitas dan kapasitas penyedia jasa pengawas untuk pembongkaran BG
F	PENDATAAN BANGUNAN GEDUNG	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Pendataan dilakukan pada proses perizinan yang dilakukan, khususnya yang melalui Sistem Elektronik Masih diperlukan upaya pendataan BG melalui survei lapangan dan/atau mendorong masyarakat untuk berperan mendaftarkan BGnya
G	PELAYANAN ONLINE PENYELENGGARAAN BG	<ul style="list-style-type: none"> Sudah diterapkan Menggunakan Sistem Elektronik yang dibuat oleh PUPR Bernama SIMBG

2.4 Kajian Implikasi Penerapan Peraturan Daerah

a. Implikasi terkait Kelembagaan Pemerintah Daerah

Dengan penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini memiliki implikasi terkait kelembagaan pemerintah daerah sebagai berikut:

- Tindak lanjut dari penetapa Peraturan Daerah ini perlu dilakukan penyusunan dan penetapan Peraturan Walikota serta penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dan penetapannya dalam Peraturan Walikota yang merupakan turunan dari dokumen RDTR.
- Pasca pembangunan bangunan gedung, sebelum pemanfaatan bangunan gedung perlu dilakukan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagai dasar penerbitan SLF.
- Untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi hunian tidak sederhana dilakukan perpanjangan SLF sesuai ketentuan masa berlakunya.
- Sesuai amanah dari Peraturan Daerah ini, instansi teknis penyelenggara bangunan gedung dibantu oleh TPA yang ditetapkan melalui Keputusan Walikota.
- Dengan menjadikan Peraturan Daerah ini, instansi teknis melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung di daerah dengan dibantu Satuan Polisi Pamong Praja dalam rangka penertiban pelanggaran bangunan gedung.

b. Implikasi terkait Keuangan Daerah

Implikasi terkait keuangan daerah, yaitu kebutuhan pembiayaan dalam APBD untuk penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai kelembagaan pemerintah daerah. Berbagai kebutuhan pembiayaan untuk penyelenggaraan bangunan Gedung, yaitu alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan Peraturan Walikota dan RTBL, alokasi anggaran untuk proses penerbitan PBG, pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung rumah tinggal, pelayanan penerbitan dan perpanjangan SLF, operasional Tim Profesi Ahli (TPA), proses pendataan bangunan Gedung, proses pelestarian bangunan Gedung cagar budaya dan inspeksi dan penertiban bangunan Gedung.

c. Implikasi terkait Kesiapan Masyarakat (Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung)

Dengan penetapan Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini memiliki implikasi terkait kesiapan masyarakat (pemilik/pengguna bangunan gedung) sebagai berikut:

- Peningkatan pemahaman masyarakat terhadap muatan Peraturan Daerah ini;
- Partisipasi Masyarakat dalam penyusunan dan penetapan Peraturan Walikota dan RTBL, dalam tahap perencanaan, dengan melakukan perencanaan teknis bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku, dalam perizinan dengan mengurus PBG sebelum membangun bangunan Gedung, pelaksanaan konstruksi sesuai dengan PBG yang terbit, sebelum bangunan dimanfaatkan masyarakat melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagai dasar permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), masyarakat melakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan Gedung, pemeriksaan berkala kelaikan fungsi bangunan Gedung sebagai dasar permohonan perpanjangan SLF, serta membantu pemerintah daerah dalam pengawasan pemanfaatan bangunan Gedung dan penertiban pelanggaran bangunan Gedung di lingkungan sekitarnya.

3. Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-undangan Terkait

Secara umum, Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dibentuk sesuai ketentuan dengan peraturan perundang-undangan dalam bidang bangunan gedung sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta berbagai Peraturan Menteri yang disusun hingga tahun 2015.

Dalam perkembangannya, sudah cukup banyak peraturan perundang-undangan terkait penyelenggaraan bangunan gedung yang ditetapkan hingga tahun 2021 ini. Dalam rangka penyempurnaan muatan pengaturan dalam Perda Bangunan Gedung Kota Tangerang Selatan, maka

dilakukan review terhadap peraturan perundang-undangan terkait penyelenggaraan bangunan gedung sebagai berikut.

Tabel. 3.1 Review terhadap Peraturan Perundang-Undangan Terkait

NO	PERATURAN TERKAIT	KETERANGAN REVIEW
1	Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan pengaturan perizinan berusaha berbasis risiko, yang menyebutkan bahwa PBG dan SLF merupakan salah satu persyaratan dasar perizinan berusaha.
2	Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan pembangunan bangunan gedung negara, yang sebelumnya diatur dalam Permen PU Nomor 45 Tahun 2007.
3	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 138 Tahun 2017 tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu;	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan pelayanan perizinan dan nonperizinan melalui unit pelayanan terpadu satu pintu (PTSP) yang wajib dibentuk oleh semua pemerintah daerah untuk memberikan pelayanan prima kepada masyarakat. Dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung, semua hal yang berkaitan dengan proses permohonan dilakukan melalui unit PTSP ini di daerah.
4	Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	Peraturan ini memuat hampir seluruh ketentuan mengenai bangunan gedung baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di beberapa Peraturan Menteri PUPR sebelumnya. Ketentuan-ketentuan yang diatur di PP ini antara lain mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, standar teknis bangunan gedung, pelaku penyelenggaraan bangunan gedung, dan proses penyelenggaraan bangunan gedung.
5	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan pembongkaran bangunan gedung, yang meliputi tahapan

NO	PERATURAN TERKAIT	KETERANGAN REVIEW
	Pembongkaran Bangunan Gedung	pembongkaran dan pelaku pembongkaran. Tahapan pembongkaran terdiri dari peninjauan, penetapan, pelaksanaan, pengawasan, dan pasca pembongkaran. Pelaku pembongkaran terdiri dari pelaku perencanaan, pelaku pelaksanaan, dan pelaku pengawasan pembongkaran.
6	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan, yang meliputi standar teknis, proses penyelenggaraan, pemberian kompensasi, insentif, dan insentif pada BGCB yang dilestarikan, peran masyarakat, pembinaan, serta pendanaan.
7	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan kriteria BGFK, jenis BGFK, tata laksana dan penetapan dan pencabutan status BGFK, standar teknis BGFK, tata laksana pelayanan penyelenggaraan BGFK, kelembagaan penyelenggaraan BGFK, pendanaan, serta pembinaan penyelenggaraan BGFK.
8	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan Ordo pemenuhan Standar Teknis BGH, tata cara penilaian kinerja BGH, pemeringkatan dan sertifikasi BGH, serta pembinaan BGH.
9	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung	Dalam peraturan ini diatur mengenai ketentuan kategori data bangunan gedung, pelaksana dan petugas Pendataan Bangunan Gedung, tata laksana Pendataan Bangunan Gedung, pemutakhiran data Bangunan Gedung, serta pembinaan teknis.

4. Landasan Naskah Akademis

Dalam penelitian ini dilakukan secara umum terbagi menjadi 3 landasan, yaitu:

- a. Landasan Filosofis, mencakup pandangan hidup, kultur, keyakinan agama, filsafat hukum, kesadaran hukum, adat, dan wawasan kebangsaan. Maka dalam pembentukan Peraturan Daerah, para pembentuk harus menyadari bahwa pandangan hidup masyarakat setempat yang tercermin dalam budaya masyarakat harus menjadi sumber moral, demikian halnya dengan keyakinan agama yang dianut oleh masyarakat, pemikiran atau filsafat hukum yang dianut masyarakat daerah, termasuk kesadaran hukum masyarakat lokal, serta dalam konteks NKRI diperhatikannya wawasan kebangsaan dalam penyusunan Peraturan Daerah. Dasar filosofis berkaitan dengan *rechtsidee* dimana semua masyarakat mempunyainya, yaitu apa yang mereka harapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya. Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman mengenai pemberlakuan moral bangsa ke dalam hukum (termasuk peraturan perundang-undangan dan Perda) ini dimasukan dalam pengertian yang disebut dengan *rechtsidee* yaitu apa yang diharapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya yang tumbuh dari sistem nilai masyarakat (bangsa) mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat. Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung diharapkan dapat mengakomodasi upaya pemenuhan kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Hal ini sejalan dengan nilai-nilai keadilan sosial dan kemanusiaan yang termuat dalam Pembukaan UUD 1945. Dengan landasan filosofis tersebut, diharapkan bangunan gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran, dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada akhirnya, tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dapat dicapai.
- b. Landasan Sosiologis (*sociologische gelding*), dapat diartikan pencerminan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, dengan harapan peraturan perundang-undangan (termasuk peraturan daerah didalamnya) tersebut akan diterima oleh masyarakat secara wajar bahkan spontan. Peraturan perundang-undangan yang diterima secara wajar akan mempunyai daya berlaku efektif dan tidak begitu banyak memerlukan penerahan institusional untuk melaksanakannya. Dasar sosiologis dari peraturan daerah adalah kenyataan yang hidup dalam masyarakat (*living law*) harus termasuk pula kecenderungan-kecenderungan dan harapan-harapan masyarakat. Tanpa memasukan faktor-faktor kecenderungan dan harapan, maka peraturan perundang-undangan hanya sekedar merekam seketika (*moment opname*). Keadaan seperti

ini akan menyebabkan kelumpuhan peranan hukum. Hukum akan tertinggal dari dinamika masyarakat. Bahkan peraturan perundang-undangan akan menjadi konservatif karena seolah-olah pengukuhan kenyataan yang ada. Hal ini bertentangan dengan sisi lain dari peraturan perundang-undangan yang diharapkan mengarahkan perkembangan masyarakat. Landasan sosiologis tersebut memperlihatkan adanya kontribusi atau dampak dari penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan hidup lainnya. Agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan.

- c. Landasan Yuridis, pembentukan peraturan perundang-undangan, haruslah mengacu pada landasan pembentukan peraturan perundang-undangan atau ilmu perundang-undangan (*gesetzgebungslehre*), yang diantaranya landasan yuridis. Setiap produk hukum, haruslah mempunyai dasar berlaku secara yuridis (*juridische gelding*). Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan khususnya peraturan daerah. Peraturan daerah merupakan salah satu unsur produk hukum, maka prinsip-prinsip pembentukan, pemberlakuan dan penegakannya harus mengandung nilai-nilai hukum pada umumnya. Oleh karena itu peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal penerapan sanksi, disebutkan bahwa sanksi adalah cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi-sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh hukum. Setiap peraturan hukum mengandung atau menyiratkan sebuah statemen mengenai konsekuensi-konsekuensi hukum, konsekuensi-konsekuensi ini adalah sanksi-sanksi, janji-janji atau ancaman. pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung memiliki landasan yuridis yaitu agar Pemerintah Kota Tangerang Selatan dapat melaksanakan tugas dan kewenangannya terkait sub urusan Bangunan Gedung, yang telah sesuai dengan ketentuan dalam peraturan terbaru, yaitu Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan turunannya Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, serta peraturan menteri seperti Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 27/PRT/M/2018 tentang SLF (Sertifikat Laik Fungsi), Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2018 tentang penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Gedung dan juga Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis dan Penilik Bangunan. Dengan demikian, landasan yuridis tersebut telah memperkuat dasar penyusunan Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung, yaitu sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi atau amanah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

5. Kesimpulan

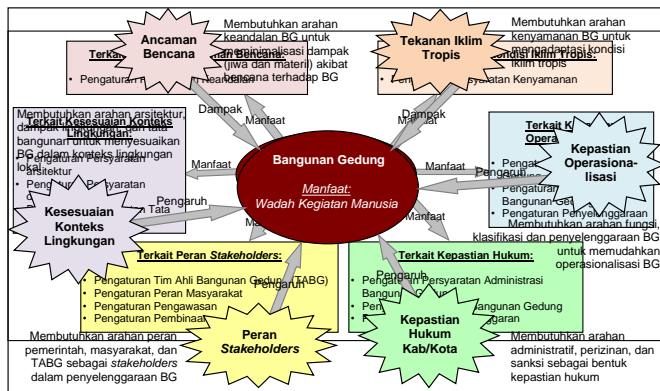
Kesimpulan dari penyusunan Naskah Akademik terkait Rancangan Perda Bangunan Gedung Kota Tangerang Selatan, sebagai berikut:

1. Terkait Aspek Teknis, pentingnya Bangunan gedung adalah untuk menjamin Keandalan bangunan gedung di daerah, dalam hal Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan.
2. Terkait Aspek Administratif, pentingnya Bangunan gedung adalah menjamin tertib penyelenggaraan bangunan gedung, melalui implementasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
3. Terkait Aspek Yuridis, pentingnya Bangunan gedung adalah merupakan amanah dari UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung dan PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002, dimana Bangunan gedung merupakan peraturan pelaksana penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Berdasarkan penjelasan umum UU-BG disebutkan bahwa UU masih bersifat pokok dan normatif yang perlu ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan, termasuk dalam bentuk Perda di tingkat daerah. Sedangkan pada PP-BG terdapat 6 pasal yang mengamanahkan dibuatnya Perda di daerah.
4. Terkait Aspek Kelembagaan, pentingnya Bangunan gedung adalah wujud nyata semangat otonomi daerah sesuai UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dimana sub-urusan bangunan gedung termasuk dalam urusan pekerjaan umum dan penataan ruang, yang merupakan urusan wajib yang bersifat konkuren sebagai pelayanan dasar bagi masyarakat.
5. Terkait Aspek Lokalitas, pentingnya Perda Bangunan gedung adalah sebagai peraturan penyelenggaraan bangunan yang mengakomodasi berbagai muatan spesifik lokal setiap daerah sesuai karakteristik fisik wilayah dan kebencanaan serta kondisi tradisionalitas dan kearifan lokal.

Dalam pemanfaatannya, bangunan gedung dihadapkan dengan berbagai aspek yang mempengaruhinya, seperti:

1. Ancaman bencana, seperti ancaman bencana gempa tektonik dan vulkanik, banjir, gunung berapi, tsunami, serta bahaya kebakaran.
2. Tekanan iklim tropis, seperti kondisi curah hujan, cahaya matahari, kelembaban, dan kecepatan angin yang relatif tinggi sepanjang tahun.
3. Kesesuaian konteks lingkungan, seperti adaptasi kearifan lokal, arsitektur lokal, dampak lingkungan serta tata bangunan dan lingkungan.
4. Kepastian operasionalisasi, seperti fungsi, klasifikasi dan penyelenggaraan bangunan gedung.
5. Peran stakeholders, seperti peran pemerintah, peran masyarakat dan peran tim ahli bangunan gedung.
6. Kepastian hukum, seperti persyaratan administrasi, ketentuan perizinan, dan penerapan sanksi terhadap pelanggaran.

Gambar 5.1. Dasar Pemikiran Pentingnya Perda BG



Setiap aspek yang mempengaruhi bangunan gedung tersebut membutuhkan antisipasi dalam berbagai bentuk pengaturan. Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran mengenai pentingnya Perda Bangunan gedung di daerah sebagai bentuk antisipasi terhadap berbagai aspek yang mempengaruhi bangunan gedung. Berbagai bentuk pengaturan Perda Bangunan gedung sebagai bentuk antisipasi dari berbagai aspek yang mempengaruhi yaitu:

1. **Terkait Antisipasi Ancaman Bencana**, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan Keandalan bangunan gedung
2. **Terkait Antisipasi Kondisi Iklim Tropis**, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan Kenyamanan bangunan Gedung
3. **Terkait Kesesuaian Konteks Lingkungan**, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan arsitektur
 - Pengaturan Persyaratan dampak lingkungan
 - Pengaturan Persyaratan Tata Bangunan
 - Pengaturan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
4. **Terkait Kepastian Operasionalisasi**, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Fungsi bangunan gedung
 - Pengaturan Klasifikasi bangunan gedung
 - Pengaturan Penyelenggaraan bangunan gedung
5. **Terkait Peran Stakeholders**, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Tim Ahli bangunan gedung (TABG)
 - Pengaturan Peran Masyarakat
 - Pengaturan Pengawasan
 - Pengaturan Pembinaan
6. **Terkait Kepastian Hukum**, pengaturan meliputi:
 - Pengaturan Persyaratan Administrasi bangunan gedung
 - Pengaturan Perizinan bangunan gedung
 - Pengaturan Sanksi Pelanggaran

Secara skematis, berbagai bentuk pengaturan mengenai bangunan gedung, yang merupakan bentuk antisipasi dari berbagai aspek yang mempengaruhinya, dapat dilihat pada gambar berikut ini.

Gambar 5.2 Manfaat Perda BG dalam Beberapa Aspek Pertimbangan

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat dilihat manfaat Perda Bangunan gedung berkaitan dengan setiap aspek yang mempengaruhi bangunan gedung. Dengan diberlakukannya dan diimplementasikannya Perda di daerah, maka berbagai dampak maupun pengaruh dari setiap aspek tersebut dapat diantisipasi untuk mencapai asas dan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

Beberapa saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan yaitu:

- agar Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini dapat segera ditindaklanjuti dengan penetapan dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah agar Kota Tangerang Selatan dapat segera menyempurnakan payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sesuai dengan perkembangan perundangan yang ada;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan segera menindaklanjuti dengan penyusunan dan penetapan peraturan turunan dalam bentuk Peraturan Walikota sebagai landasan operasionalisasi penyelenggaraan bangunan gedung;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai melakukan sosialisasi kepada seluruh lapisan masyarakat agar semua ketentuan di dalamnya dapat diketahui dan dipatuhi;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai menetapkan kelembagaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung secara komprehensif yang melibatkan SKPD terkait dan pola koordinasi tertentu;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai PBG;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai SLF untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung demi keselamatan pengguna dan masyarakat umum;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai menyusun dan menetapkan RTBL dalam bentuk Peraturan Walikota sebagai dokumen panduan rancang bangun suatu kawasan secara tematis sebagai turunan dari dokumen penataan ruang RTRW dan RDTR;
- agar setelah Peraturan Daerah tentang Bangunan gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai melaksanakan penertiban dan penegakan hukum terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Ucapan terima kasih

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seluruh teman-teman seperjuangan Program Studi Program Profesi Insinyur (PSPPI) UNILA Semester Genap TA 2022/2023 dan semua pihak yang telah membantu serta memberikan saran dan masukan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Daftar Pustaka

- Undang undang Republik Indonesia (2002) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Pemerintah (2021) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri (2015) Peraturan Kementerian Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.
- Tim Penyusun (2021) Tim Penyusun Kajian Naskah Akademik Perda Bangunan Gedung Kota Tangerang Selatan, 2021.
- Undang – Undang (2014) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang (2002) Undang -Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2022 Tentang Bangunan Gedung.
- Undang-Undang (2011) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.