



**PEMERINTAH KABUPATEN
SERANG**

NASKAH AKADEMIK RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

KABUPATEN SERANG

TAHUN 2026

**Disusun oleh:
Pemerintah Kabupaten Serang**

NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN SERANG
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

KABUPATEN SERANG

2026

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur dipanjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat-Nya naskah akademik ini dapat disusun. Dokumen ini dimaksudkan sebagai pijakan ilmiah bagi pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung.

Naskah akademik ini diharapkan membantu Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Serang dalam membahas, menata, dan memantapkan pilihan kebijakan hukum yang paling tepat agar penyelenggaraan bangunan gedung di daerah berlangsung tertib, aman, berorientasi pelayanan, serta tetap berpijak pada tata ruang, kepentingan lingkungan, dan kepastian hukum. Kekurangan dan kelemahan pasti banyak ditemui dalam Naskah Akademik ini, meskipun demikian semoga Naskah Akademik ini dapat bermanfaat bagi Masyarakat Kabupaten Serang.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Kabupaten Serang, 2026

Penyusun

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Daftar Isi	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	iii
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penyusunan.....	5
1.4 Metode Penyusunan.....	6
BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	8
2.1 Kajian Teoretis.....	8
2.2 Praktik Empiris dan Kondisi Daerah Kabupaten Serang.....	21
2.3 Kajian terhadap Praktik di Daerah Lain sebagai Pembanding.....	23
2.4 Sintesis Kajian Teoritis dan Praktik Empiris.....	24
2.5 Analisis Dampak Pengaturan (Regularoty Impact Asessment).....	25
2.6 Analisis Roccipi.....	29
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT.....	35
3.1 Kerangka Konstitusional dan Pembentukan Peraturan Daerah.....	35
3.2 Kerangka Hukum Sektoral Bangunan Gedung.....	36
3.3 Kerangka Tata Ruang, Jasa Konstruksi, dan Digitalisasi Layanan.....	43
3.4 Kerangka Hukum Daerah Kabupaten Serang.....	44
3.5 Hasil Evaluasi Normatif.....	45
3.6 Analisis Sinkronisasi Vertikal dan Horizontal.....	48
3.7 Asas Penyelesaian Konflik Norma dan Implikasinya.....	48
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	38
4.1 Landasan Filosofis.....	50
4.2 Landasan Sosiologis.....	50
4.3 Landasan Yuridis.....	51
4.4 Sintesis Ketiga Landasan.....	53

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN.....	55
5.1 Sasaran yang Hendak Diwujudkan.....	55
5.2 Arah Kebijakan Pengaturan.....	55
5.3 Ruang Lingkup Materi Muatan.....	57
5.4 Telaah Amanat Pengaturan Lebih Lanjut Dengan Peraturan Bupati.....	60
BAB VI PENUTUP	70
6.1 Simpulan.....	70
6.2 Rekomendasi.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	73
LAMPIRAN.....	76

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangunan gedung mempunyai peranan penting dalam mendukung kegiatan pemerintahan, perekonomian, pelayanan publik, sosial, budaya, dan kehidupan masyarakat. Penyelenggaraan bangunan gedung harus menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, keserasian dengan lingkungan, serta kepastian hukum bagi pemilik, pengguna, masyarakat, dan Pemerintah Daerah.

Dalam konteks penyelenggaraan pemerintah daerah, pengaturan bangunan Gedung menjadi bagian penting upaya pemerintah dalam mewujudkan lingkungan yang aman, tertib, layak huni, serta berkelanjutan. Oleh karenanya, pemerintah daerah memiliki tanggungjawab untuk memberikan layanan, pengawasan, pendataan, penertiban, dan pembinaan terhadap penyelenggaraan bangunan Gedung.

Oleh sebab itu, pembentukan peraturan bangunan Gedung harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik. Di mana pemerintah daerah harus memiliki peraturan yang jelas tentang bangunan Gedung. Karenanya orientasi dari peraturan tersebut memiliki sifat aplikatif, berdaya guna, berhasil guna, mempunyai rumusan yang jelas, memiliki kebermanfaatan bagi Masyarakat dengan materi muatannya

mencerminkan kebutuhan daerah tanpa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Di Tingkat nasional, penyelenggaraan bangunan Gedung sebelumnya berpedoman pada undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Akan tetapi, perkembangan kebijakan nasional pada bidang perizinan, layanan publik, investasi, tata ruang, dan penyelenggaraan bangunan Gedung mengalami perubahan yang cukup signifikan. Perubahan tersebut antara lain ditandai dengan berlakunya kebijakan Cipta Kerja yang kemudian ditetapkan melalui undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 serta diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengubah berbagai pendekatan dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Perubahan yang paling mendasar adalah penggantian Izin Mendirikan Bangunan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung diberikan untuk memastikan rencana teknis bangunan gedung memenuhi standar teknis sebelum pelaksanaan konstruksi dilakukan. Selain itu, bangunan gedung yang telah selesai dibangun harus memperoleh Sertifikat Laik Fungsi sebelum dimanfaatkan. Pengaturan baru juga memperkenalkan dan memperkuat penggunaan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung, Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung, Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, Penilik, pendataan bangunan gedung, pemeriksaan kelaikan fungsi, serta pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung.

Perubahan sistem tersebut menuntut adanya penyesuaian dalam tata cara pelayanan pemerintahan daerah. Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi tidak lagi dapat dilaksanakan berdasarkan pola perizinan bangunan yang lama. Pemerintah daerah harus menyiapkan kelembagaan, sumber daya manusia, tenaga teknis, sistem informasi, standar pelayanan, mekanisme pemeriksaan dokumen rencana teknis, inspeksi pelaksanaan konstruksi, pengawasan pemanfaatan bangunan, serta penegakan sanksi administratif yang sesuai dengan ketentuan terbaru.

Perubahan sistem tersebut memiliki implikasi terhadap pemerintah daerah untuk melakukan penyesuaian terhadap peraturan perundang-undangan di atasnya. Oleh karenanya, Kabupaten Serang di mana sebagai daerah yang terus mengalami perkembangan, seperti wilayah permukiman, Kawasan industri, perdagangan, jasa, pariwisata, pemerintah, dan pelayanan publik, memiliki kebutuhan pengaturan bangunan Gedung yang semakin kompleks. Di mana pertumbuhan bangunan Gedung harus dikelola disatu sisi, dan pada sisi lain pelayanan kepada Masyarakat musti diberikan secara sederhana, transparan, terukur, dan memberikan kepastian waktu serta hukum.

Saat ini, Kabupaten Serang telah memiliki Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung. Namun, beberapa ketentuannya tidak lagi sepenuhnya sesuai dengan perkembangan hukum nasional, khususnya setelah perubahan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung melalui kebijakan Cipta Kerja dan ditetapkannya Undang-Undang

Nomor 6 Tahun 2023. Perubahan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung, standar teknis, Persetujuan Bangunan Gedung, Sertifikat Laik Fungsi, pendataan bangunan gedung, penyelenggaraan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung, pengawasan, serta sanksi administratif. PP Nomor 16 Tahun 2021 juga menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005.

Perubahan sistem dari Izin Mendirikan Bangunan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung menuntut penyesuaian terhadap kewenangan Pemerintah Kabupaten, prosedur pelayanan, kelembagaan teknis, peran tenaga ahli, pengawasan konstruksi, penerbitan Sertifikat Laik Fungsi, pengelolaan bangunan gedung eksisting, serta penegakan hukum. Selain itu, pengaturan daerah perlu memberikan kemudahan kepada masyarakat tanpa mengurangi pemenuhan standar teknis dan keselamatan bangunan gedung.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan terbaru dan kebutuhan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah perlu didukung oleh Naskah Akademik yang menguraikan landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis serta menganalisis permasalahan dengan pendekatan *Regulatory Impact Analysis* dan *ROCCIP*. Dengan demikian, perubahan terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung adalah

kebutuhan hukum yang harus segera direspon. Hal tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian hukum, dengan menyesuaikan sistem pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi, memperkuat pengawasan, meningkatkan layanan public, dan menjamin pengelolaan bangunan Gedung di Kabupaten Serang mendukung Pembangunan berkelanjutan.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, masalah yang akan dijawab dalam naskah akademik ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelenggaraan bangunan Gedung di Kabupaten Serang?
2. Bagaimana pengaturan mengenai penyelenggaraan bangunan Gedung di Kabupaten Serang?
3. Apa landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung?
4. Apa jangkauan pengaturan serta ruang lingkup Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penyusunan

Penyusunan naskah akademik ini bertujuan untuk:

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam penyelenggaraan bangunan Gedung serta mengatasi masalah tersebut.

2. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai landasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung.
3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yurisi dalam pembentukan Rancangan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung.
4. Merumuskan sasaran dan ruang lingkup Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung.

Adapun Kegunaannya adalah sebagai berikut:

1. Memberikan Gambaran dalam hal ini kepada pemerintah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Serang mengenai urgensi penyelenggaraan bangunan Gedung.
2. Sebagai masukan bagi pemerintah daerah Kabupaten Serang tentang pembentukan peraturan tentang Bangunan Gedung.
3. Diharapkan dapat memberikan panduan pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung agar substansi yang akan menjadi norma hukum sesuai dengan kajian yang dibahas dalam naskah akademik ini.

1.4 Metode Penyusunan

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung dilakukan melalui pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris yang dipadukan dengan metode *Regulatory Impact Analysis (RIA)* dan *ROCCIP*. Metode tersebut diperlukan agar penyusunan Naskah

Akademik tidak hanya bertumpu pada kajian hukum, akan tetapi dampak terhadap Masyarakat dan pemerintah (Maarif & Arifin, 2022).

Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaah kesesuaian Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung, pelayanan PBG dan SLF, penggunaan SIMBG, kapasitas perangkat daerah, serta permasalahan yang dihadapi masyarakat.

Metode RIA digunakan untuk mengidentifikasi masalah, menetapkan tujuan kebijakan, membandingkan alternatif pengaturan, serta menilai manfaat, biaya, dan risiko dari setiap pilihan kebijakan. Sementara itu, metode ROCCIPi digunakan untuk menganalisis penyebab ketidakefektifan peraturan berdasarkan unsur *Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process, dan Ideology* (Maarif & Arifin, 2022).

Data diperoleh melalui studi peraturan perundang-undangan, dokumen pemerintahan, wawancara, diskusi kelompok terarah, dan konsultasi publik. Hasil analisis tersebut digunakan sebagai dasar untuk menentukan kebutuhan perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 serta merumuskan arah dan ruang lingkup pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1 Kajian Teoretis

A. Teori Otonomi Daerah

Secara garis besar, otonomi daerah merupakan hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom dalam mengatur urusannya sendiri, baik pemerintahannya maupaun kepentingan Masyarakat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Menurut beberapa ahli otonomi daerah adalah sebagai berikut:

1. Benyamin Hoesein: Mendefinisikan otonomi sebagai pemerintahan oleh dan untuk rakyat di bagian wilayah nasional, di mana negara secara informal berada di luar pemerintah pusat.
2. Mariun: Menekankan bahwa otonomi daerah adalah kebebasan atau kewenangan pemerintah daerah untuk membuat inisiatif sendiri dalam mengatur dan mengoptimalkan sumber daya daerahnya.
3. Vincent Lemius: Memandangnya sebagai kebebasan atau kewenangan dalam membuat keputusan politik dan administrasi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

4. F. Sugeng Istianto: Mendefinisikan otonomi daerah sebagai hak dan wewenang untuk mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya sendiri.
5. Bayu Suria Ningrat: Mengartikan otonomi daerah sebagai kemampuan dan kebebasan daerah untuk mengelola keperluan rumah tangganya sendiri.
6. Syarif Saleh: Menjelaskan otonomi sebagai hak untuk mengatur dan memerintah daerah sendiri, di mana hak tersebut diperoleh dari pemerintah pusat

B. Teori Sanksi Administratif dan Pidana

Secara teoritis, sanksi administratif dan pidana membedakan dua bentuk penegakan hukum yang didasarkan pada tujuan dan sifatnya. Di mana sanksi administratif lebih bersifat korektif atau perbaikan dan pemulihan, sedangkan sanksi pidana bersifat memberikan efek jera (Mathar, 2023).

1. Teori Sanksi Administratif

- Philipus M. Hadjon: Menekankan bahwa sanksi administratif merupakan instrumen atau perbuatan pemerintah guna mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh kaidah hukum administrasi, seperti paksaan pemerintahan (*bestuurdwang*), penarikan izin, dan pengenaan denda administratif. Sanksi ini lebih berorientasi pada aspek korektif dan pembinaan, bukan pembalasan (Mathar, 2023).

- Indroharto: Mengartikan sanksi administratif sebagai reaksi atas tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh badan atau pejabat administrasi, yang merupakan dimensi dari kewenangan keputusan sepihak dalam penegakan ketertiban umum.
- E. Utrecht: Menyatakan bahwa sanksi administratif merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat. Sanksi ini dapat diberikan dalam bentuk paksaan, penarikan izin, atau denda untuk memperbaiki kerugian akibat perbuatan melanggar aturan.

2. Teori Sanksi Pidana

- Von Feuerbach: Terkenal dengan teori paksaan psikologis (*psychological coercion*). Ia berpendapat bahwa sanksi pidana harus ditentukan secara jelas sebelumnya agar penguasa tidak bertindak sewenang-wenang.
- W.P.J. Pompe: Mengartikan sanksi pidana sebagai sebuah konsekuensi mutlak berupa aturan hukum yang menentukan tindakan apa yang harus dijatuhi hukuman serta macam-macam bentuk hukumannya.
- Prof. Moeljatno: Menegaskan bahwa sanksi pidana merupakan suatu ancaman penderitaan yang mutlak melekat pada suatu perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum.

C. Konsep Bangunan Gedung

Bangunan Gedung merupakan ruang buatan yang dibentuk untuk mewadahi kegiatan manusia. Keberadaan bangunan Gedung tidak saja memiliki dimensi fisik berupa struktur, ruang, bahan bangunan, dan utilitas, akan tetapi memiliki dimensi sosial, ekonomi, lingkungan serta hukum. Oleh karena itu, bangunan Gedung digunakan untuk tempat tinggal, wirausaha, sarana Pendidikan, layanan Kesehatan, keagamaan, pemerintahan, kebudayaan, dan berbagai aktivitas manusia lainnya (PUPR Prov. Bali, 2024).

Dalam pendekatan yuridis, bangunan Gedung dapat dipahami sebagai wujud fisik hasil dari pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, termasuk diatas atau di dalam tanah dan/atau air. Oleh karena itu, pengaturan bangunan Gedung tidak bisa dibatasi dengan pada proses Pembangunan, tetapi harus mencakup perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, serta pembongkaran.

Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002, penyelenggaraan bangunan Gedung ditempatkan sebagai upaya mewujudkan bangunan yang fungsional – sesuai dengan tata bangunan, lingkungan berkelanjutan, menjamin keselamatan, Kesehatan, kenyamanan, serta kemudahan pengguna. Di mana kerangka tersebut, dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 di mana saat ini menjadi peraturan pelaksana utama penyelenggaraan bangunan Gedung¹.

D. Keandalan Bangunan Gedung

Konsep keandalan bangunan Gedung merupakan ukuran terakrit kelayakan fungsi bangunan, baik dari segi teknis maupun administratif, untuk menjamin keselamatan, Kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi penggunanya.

Keempat aspek ini merupakan standar teknis yang harus dipenuhi sepanjang umur layanan bangunan. Penyelenggaraan bangunan gedung yang andal merupakan bagian dari pembangunan berkelanjutan (sustainable development) yang menyeimbangkan kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Konsep bangunan gedung hijau (green building) memperkuat dimensi keberlanjutan melalui efisiensi energi, air, dan pengurangan emisi.

E. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung². Adapun fungsi Bangunan Gedung antara lain sebagai berikut:

1. Fungsi hunian
2. Fungsi Keagamaan
3. Fungsi Usaha
4. Fungsi Sosial dan Budaya, dan

¹ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

² Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 4 ayat 1 dan 2

5. Fungsi Khusus.

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Adapun klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan pada³:

1. Tingkat Kompleksitas;
2. Tingkat Permanensi;
3. Tingkat Risiko Bahaya Kebakaran;
4. Lokasi;
5. Ketinggian Bangunan Gedung;
6. Kepemilikan Bangunan Gedung; Dan
7. Klas Bangunan.

F. Persetujuan Bangunan Gedung dan Kepastian Hukum

Persetujuan Bangunan Gedung merupakan persetujuan yang diberikan kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis. PBG berbeda secara konseptual dengan Izin Mendirikan Bangunan karena titik beratnya berada pada pemenuhan standar teknis, bukan hanya pemberian izin administratif.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 9 ayat 1

PBG mempunyai fungsi preventif karena pemeriksaan dilakukan sebelum pekerjaan konstruksi dilaksanakan. Melalui pemeriksaan tersebut, pemerintah daerah memastikan bahwa bangunan tidak bertentangan dengan tata ruang, ketentuan intensitas bangunan, persyaratan arsitektur, struktur, utilitas, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Dari sudut kepastian hukum, PBG memberikan perlindungan kepada pemilik bangunan, pengguna, pemerintah, dan masyarakat di sekitarnya. Bagi pemilik, PBG memberikan kepastian bahwa rencana pembangunan telah dinilai berdasarkan standar yang berlaku. Bagi masyarakat, PBG menjadi sarana untuk mengurangi risiko munculnya bangunan yang membahayakan atau menimbulkan gangguan. Bagi pemerintah daerah, PBG menjadi dasar untuk melakukan pengawasan dan penegakan hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengubah sistem penyelenggaraan bangunan gedung dengan menempatkan PBG, SLF, Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung, pendataan, serta Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung sebagai bagian yang saling berhubungan. PP tersebut masih berlaku dan secara resmi mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005⁴.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah dicabut dan diganti oleh Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

G. Aksesibilitas dan Desain Universal

Aksesibilitas adalah kemudahan yang disediakan bagi semua orang guna mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupannya⁵. Hal ini juga mencakup lansian dan disabilitas, kemudian diamanatkan melalui Undang-undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas yang menuntut agar bangunan Gedung dapat diakses oleh semua orang, tanpa diskriminasi. Oleh karena itu, Aksesibilitas merupakan pemenuhan hak.

H. Bangunan Gedung dan Pembangunan Berkelanjutan

Pembangunan berkelanjutan hakikatnya adalah memenuhi kebutuhan masa kini, tanpa mengesampingkan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam konteks bangunan Gedung, hal tersebut terwujud dalam efisiensi penggunaan energi, air, material, dan lahan, pengurangan limbah dan emisi, peningkatan kualitas lingkungan, dan pengelolaan lingkungannya.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 mendefinisikan green building (bangunan hijau) sebagai bangunan gedung yang memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan

⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

prinsip bangunan gedung hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya⁶.

Menurut Arthasari, penerapan konsep bangunan hijau diperlukan untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan ekonomi, sosial, serta lingkungan. Selain itu, prinsip bangunan hijau tidak saja terbatas pada bangunan baru, melainkan pada bangunan yang sudah berdiri melalui pengubahsuaian atau *retrofitting* (Arthasari, 2020).

Selain itu, Ayuningtyas dan Adianti, menempatkan desain hijau sebagai untuk menyeimbangkan aspek ekonomi, sosial, dan ekologis dengan melakukan pengurangan konsumsi energi serta kenyamanan pengguna. Hal ini, bisa menerapkan desain selubung, sistem penghawaan, pencahayaan, penghematan air, dan penggunaan material lokal (Ayuningtyas & Adianti, 2022).

Oleh karena itu, penerapan bangunan hijau dapat memberikan manfaat berupa kualitas udara yang lebih baik, pencahayaan alami, penghawaan, pengendalian kebisingan, serta peningkatan Kesehatan dan kesejahteraan (Lendra, Jesica, & Febrianty, 2025). Konsep keberlanjutan juga memperhatikan energi dan karbon yang terkandung dalam bahan bangunan. Hal ini tercermin dalam pemilihan jenis material, sumber material, proses produksi, pengangkutan, penggunaan, dan pembongkaran mempengaruhi jumlah energi serta emisi karbon selama siklus hidup bangunan (Uda, 2021).

⁶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau

Penilaian terkait dengan kinerja bangunan Gedung hijau, saat ini diatur lebih lanjut melalui Peraturan Menteri PUPR Nomor 21 Tahun 2021. Peraturan tersebut berstatus berlaku dan menggantikan pengaturan bangunan Gedung hijau sebelumnya.

I. Keserasian Bangunan dengan Tata Ruang dan Lingkungan

Pada dasarnya, bangunan Gedung tidak terlepas dari hal lainnya. Bangunan Gedung menjadi bagian dari Kawasan dan struktur ruang. Oleh karena itu, penyelenggaraan harus memperhatikan rencana tata ruang, ketentuan zonasi, intensitas pemanfaatan ruang, garis sempadan, jarak bebas, ketinggian, kepadatan, arsitektur lingkungan, serta daya dukung prasarana.

Selain itu, hubungan bangunan Gedung dengan lingkungan mencakup pengelolaan air hujan, ruang terbuka, vegetasi, akses kendaraan, parkir, limbah, kebisingan, pencahayaan, serta dampak terhadap bangunan disekitarnya. Oleh karenanya, penilaian bangunan Gedung perlu diintegrasikan dengan kebijakan penataan ruang dan perlindungan lingkungan hidup.

J. Pembinaan, Pengawasan, dan Penegakan Hukum

Pembinaan adalah upaya pemerintah untuk meningkatkan pemahaman, kemampuan, kepatuhan, dan tanggungjawannya penyelenggara bangunan Gedung. Hal ini dapat dilakukan melalui, penyusunan kebijakan, pemberian pedoman, sosialisasi, konsultasi teknis, peningkatan kapasitas aparatur, serta pendampingan kepada Masyarakat. Penelitian terkait dengan pelanggaran

perizinan bangunan, kurangnya sosialisasi menjadi faktor penghambat kepatuhan Masyarakat akan hukum (Kusumawati, 2025).

Selanjutnya, terkait dengan pengawasan penyelenggaraan bangunan Gedung selain memastikan bahwa Pembangunan dan pemanfaatan bangunan telah sesuai dengan Persetujuan Bangunan Gedung, SLF, fungsi bangunan, dan standar tekni yang disyaratkan. Pengawasan juga perlu didukung oleh mekanisme pelayanan yang jelas dan terintegrasi. Pembagian kewenangan yang tidak jelas pada beberapa instansi, dapat menimbulkan ketidakpastian bagi Masyarakat. Dengan demikian, pengaturan harus juga diwujudkan dengan penegakan hukum yang terpadu dan koordinasi pelayanan yang baik antar perangkat daerah (As'adi, 2010); (Hasyim, 2004).

Hal ini saling terkait dengan penegakan hukum, di mana tindakan pemerintah dalam menghentikan pelanggaran dan memulihkan kepatuhan terhadap ketentuan penyelenggaraan bangunan Gedung. Pada konteks bangunan Gedung, sanksi administratif memiliki peran penting terkait dengan pelanggaran kewajiban administratif, dan pemenuhan standar teknis. Oleh karena itu, ketentuan sanksi dalam peraturan daerah perlu dirumuskan secara jelas, agar dapat dijadikan instrument dalam mengendalikan perilaku, menghentikan pelanggaran, serta memulihkan situasi dengan ketentuan hukum yang berlaku (Harahap, 2006).

K. Tata Kelola Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Tata Kelola penyelenggaraan bangunan Gedung ialah melingkupi pembagian kewenangan, kelembagaan, prosedur pelayanan, sistem informasi,

sumber daya manusia, pembiayaan, pengawasan, serta partisipasi Masyarakat. Kajian mengenai pelayanan administrasi bangunan gedung menunjukkan bahwa pemisahan kewenangan pada beberapa instansi dapat menimbulkan kendala apabila tidak didukung oleh aturan yang terintegrasi dan mekanisme pelayanan yang terkoordinasi (As'adi, 2010).

Penggunaan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) merupakan bagian dari upaya membangun pelayanan yang terintegrasi, transparan, dan mudah ditelusuri. Melalui sistem tersebut, proses pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung, Sertifikat Laik Fungsi, pendataan, dan pelayanan terkait bangunan gedung dapat dilakukan secara elektronik. Pemanfaatan sistem pemerintahan berbasis elektronik dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan apabila mampu mengintegrasikan hubungan antarlembaga pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat dalam satu sistem pelayanan (Mahendradi & Ardiyansah, 2022).

Oleh karenanya, tata kelola yang baik harus berpedoman pada prinsip kepastian hukum, keselamatan, profesionalitas, keterbukaan, akuntabilitas, efisiensi, proporsionalitas, dan pelayanan kepada masyarakat. Prinsip-prinsip pemerintahan yang baik diperlukan sebagai pedoman agar kewenangan pemerintah tidak hanya dijalankan berdasarkan prosedur formal, tetapi juga diarahkan untuk memberikan keadilan, kemanfaatan, dan perlindungan kepada Masyarakat (Utama, 2024).

L. Implikasi Teoritis terhadap Pengaturan Daerah

Berdasarkan kajian teoritis diatas, maka terdapat beberapa pokok bahasan terkait bangunan Gedung di Kabupaten Serang. Antara lain sebagai berikut:

1. Bangunan Gedung harus dipandang sebagai sistem yang saling terhubung antara fungsi, struktur, pengguna, lingkungan, dan tata ruang.
2. Pengendalian musti dilakukan sepanjang siklus hidup bangunan, mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, hingga pembongkaran.
3. Pemenuhan standar teknis, harus disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, kompleksitas, dan Tingkat risiko bangunan Gedung.
4. Persetujuan Bangunan Gedung, ditempatkan sebagai instrumen dalam memastikan dokumen rencana teknis telah memenuhi standar teknis sebelum melakukan Pembangunan. Sedangkan SLF, untuk memastikan bangunan Gedung memenuhi persyaratan kelaikan sebelum dimanfaatkan.
5. Aksesibilitas dan desain universal harus ditempatkan sebagai bagian dari standar keandalan bangunan Gedung, bukan sekedar pelengkap.
6. Prinsip bangunan gedung hijau perlu diterapkan secara bertahap dengan mempertimbangkan fungsi dan klasifikasi bangunan, kondisi lingkungan, kemampuan masyarakat, serta kesiapan Pemerintah Daerah.

7. Pendataan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung harus diintegrasikan dengan pelayanan PBG dan SLF, pengawasan, penataan ruang, penanggulangan kebakaran, serta penanganan kebencanaan.
8. Pembinaan dan pengawasan memerlukan dukungan kelembagaan, tenaga teknis, anggaran, data, sarana pemeriksaan, serta prosedur yang jelas.
9. Penegakan hukum harus dilakukan secara bertahap, proporsional, dan diarahkan untuk menghentikan pelanggaran, mencegah timbulnya bahaya, serta memulihkan kepatuhan. Pengenaan sanksi perlu mempertimbangkan bentuk pelanggaran, tingkat risiko, akibat yang ditimbulkan, dan kesediaan pemilik untuk melakukan perbaikan

2.2 Kajian Empiris dan Kondisi Daerah Kabupaten Serang

Kabupaten Serang merupakan daerah dengan karakter wilayah yang kompleks. Daerah ini menampung kawasan industri, perdagangan, jasa, permukiman berkembang, kawasan pesisir, serta wilayah perdesaan. Keragaman karakter tersebut menjadikan pengaturan bangunan gedung di Kabupaten Serang tidak dapat dirumuskan secara seragam dan statis. Pengaturan harus tetap berada dalam satu kerangka hukum, tetapi cukup adaptif terhadap fungsi, klasifikasi, dan tingkat risiko bangunan di berbagai kawasan.

Di tingkat regulasi eksisting, Perda Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 sesungguhnya telah mengatur cukup luas mengenai fungsi dan klasifikasi

bangunan, persyaratan administratif dan teknis, peran masyarakat, pembinaan, sanksi administratif, dan ketentuan pidana. Akan tetapi, karakter pengaturannya masih berporos pada rezim IMB, yang pada aturan terbaru sudah berubah dari rezim IMB ke PBG melalui SIMBG yang menuntut kesiapan secara kelembagaan, sumber daya manusia, dan sistem informasi yang kurang optimal. Kemudian, terdapat keterbatasan jumlah dan kompetensi Tim Profesi Ahli (TPA) dan Tim Penilai Teknis (TPT) yang berpotensi memperlambat layanan publik, serta penurunan mutu penilaian teknis.

Selanjutnya, terdapat kesulitan melakukan pendataan bangunan Gedung untuk melakukan pengendalian, penegaka, dan perencanaan. Kelemahan dalam penegakan hukum juga menjadi permasalahan tersendiri, serta layanan aksesibilitas terhadap penyandang disabilitas untuk pelayanan publik belum optimal. Kemudian, penegasan perlindungan terhadap cagar budaya belum memiliki kerangka operasional yang memadai pada Tingkat daerah.

Kondisi tersebut diperberat oleh ketidaksesuaian Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 dengan rezim hukum yang berlaku saat ini. Ketika dasar hukum yang menjadi rujukan suatu Peraturan Daerah telah dicabut atau diubah secara mendasar, maka Peraturan Daerah tersebut kehilangan daya laku operasionalnya. Akibatnya, aparat penyelenggara menghadapi kesulitan dalam mengambil tindakan administratif yang berkepastian hukum, sementara masyarakat menghadapi ketidakpastian mengenai prosedur dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Permasalahan-permasalahan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan (gap) antara keadaan yang dikehendaki (das sollen) berupa penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, andal, dan berkelanjutan, dengan keadaan nyata (das sein) berupa penyelenggaraan yang belum sepenuhnya tertib dan terkendali. Kesenjangan inilah yang hendak dijumpai melalui pembentukan Peraturan Daerah yang baru.

2.3 Kajian terhadap Praktik di Daerah Lain sebagai Pembandingan

Sebagai pembandingan, sejumlah daerah telah menyesuaikan Peraturan Daerah bangunan gedungnya dengan rezim Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Praktik di Kota Bandung, misalnya, menunjukkan upaya menata kembali pengaturan bangunan gedung dengan mengakomodasi instrumen PBG, SLF, SBKBG, serta penyelenggaraan melalui SIMBG, sekaligus menegaskan pendelegasian sejumlah ketentuan teknis dan administratif kepada Peraturan Wali Kota. Pendekatan tersebut memperlihatkan pola pengaturan di tingkat Peraturan Daerah yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan rincian teknis dan tata cara diatur dalam peraturan kepala daerah.

Pelajaran yang dapat dipetik dari praktik daerah lain antara lain: (1) Peraturan Daerah sebaiknya tidak mengulang norma yang telah diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, melainkan cukup merujuk dan mengatur hal-hal yang menjadi kewenangan daerah; (2) pendelegasian kepada Peraturan Bupati/Wali Kota perlu dirumuskan secara tertib agar tidak duplikatif dan tidak menimbulkan kekosongan; (3) kelembagaan

penyelenggara (TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat) perlu ditegaskan kedudukan, tugas, dan pembiayaannya; serta (4) instrumen kemudahan bagi MBR dan pemenuhan aksesibilitas perlu ditegaskan agar pengaturan berdimensi keadilan sosial

Perbandingan ini memperkuat pilihan kebijakan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang untuk menempatkan Peraturan Daerah sebagai pengaturan pokok, sementara rincian operasional didelegasikan kepada Peraturan Bupati.

2.4 Sintesis Kajian Teoritis dan Praktik Empiris

Dari kajian teoretis dan praktik empiris dapat disintesis beberapa hal. Pertama, pengaturan bangunan gedung merupakan perwujudan negara hukum dan otonomi daerah yang bertanggung jawab, yang menempatkan keselamatan dan kesejahteraan masyarakat sebagai tujuan utama. Kedua, pergeseran rezim dari IMB ke PBG menuntut penataan ulang norma, kelembagaan, sistem informasi, dan penerimaan daerah secara menyeluruh. Ketiga, efektivitas pengaturan ditentukan oleh kemampuannya mengubah perilaku pemangku peran, sehingga analisis ROCCIP dan RIA menjadi instrumen yang menentukan kualitas norma.

Keempat, praktik di daerah lain menunjukkan bahwa keberhasilan transisi sangat bergantung pada kesiapan kelembagaan dan dukungan anggaran serta integrasi SIMBG. Kelima, pengaturan harus menyeimbangkan kemudahan berusaha dengan jaminan keselamatan melalui pendekatan berbasis risiko.

Sintesis ini menjadi dasar bagi perumusan landasan, sasaran, arah, dan materi muatan yang diuraikan pada bab-bab berikutnya.

2.5 Analisis Dampak Pengaturan (Regulatory Impact Assessment-RIA)

Analisis Dampak Pengaturan atau Regulatory Impact Assessment (RIA) merupakan instrumen analisis yang sistematis untuk menilai manfaat, biaya, dan dampak dari berbagai opsi kebijakan sebelum suatu pengaturan ditetapkan. OECD dalam Regulatory Impact Assessment: OECD Best Practice Principles for Regulatory Policy (Paris: OECD Publishing, 2020) menegaskan bahwa RIA membantu pembuat kebijakan memastikan bahwa pengaturan yang diadopsi benar-benar diperlukan, proporsional, dan memberikan manfaat bersih bagi masyarakat. RIA bukan sekadar formalitas, melainkan proses berbasis bukti (evidence-based) yang mendukung kualitas regulasi.

Bab ini menerapkan tahapan RIA sebagaimana lazim dianut, yaitu: (1) perumusan masalah; (2) penetapan tujuan; (3) identifikasi opsi pengaturan; (4) penilaian manfaat dan biaya setiap opsi; (5) konsultasi publik; (6) pemilihan opsi terbaik; serta (7) penyusunan strategi implementasi dan pemantauan.

a) Identifikasi dan Perumusan Masalah

Masalah utama yang dihadapi adalah belum tertibnya penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Serang serta ketidaksesuaian kerangka hukum daerah dengan rezim nasional pascaberlakunya Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Akar masalah meliputi: ketiadaan dasar hukum operasional untuk PBG, SLF, SBKBG, dan SIMBG; lemahnya kelembagaan penilaian teknis; belum

lengkapnya pendataan; lemahnya penegakan sanksi; serta belum optimalnya kemudahan bagi MBR dan pemenuhan aksesibilitas.

b) Tujuan Pengaturan

Tujuan pengaturan adalah mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang andal, tertib, dan berkelanjutan; memberikan kepastian hukum dan percepatan pelayanan; menjamin keselamatan publik; serta memperkuat keadilan sosial melalui kemudahan bagi MBR dan pemenuhan aksesibilitas. Tujuan ini terukur melalui indikator seperti meningkatnya cakupan PBG dan SLF, berkurangnya bangunan tanpa persetujuan, serta meningkatnya kepuasan layanan.

c) Identifikasi dan Opsi Pengaturan

Terdapat tiga opsi yang dipertimbangkan:

- a. Opsi 1 (Tanpa Intervensi/Status Quo): mempertahankan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tanpa perubahan.
- b. Opsi 2 (Perubahan Parsial): mengubah sebagian ketentuan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 agar menyesuaikan rezim PBG.
- c. Opsi 3 (Penggantian/Pencabutan dan Penggantian): mencabut Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 dan membentuk Peraturan Daerah baru yang menata kembali secara menyeluruh.

d) Analisis Manfaat dan Biaya Setiap Opsi

Opsi	Manfaat	Biaya/Risiko	Penilaian
Opsi 1: Status Quo	Tidak ada biaya penyusunan	Ketidakpastian hukum berlanjut;	Tidak direkomendasikan

	baru	norma kehilangan dasar hukum; pelayanan terhambat; risiko keselamatan tinggi	
Opsi 2: Perubahan Parsial	Biaya penyusunan lebih kecil; sebagian penyesuaian tercapai	Materi perubahan >50% sehingga melanggar kaidah Lampiran II angka 237; menimbulkan tambal sulam dan inkonsistensi	Kurang tepat
Opsi 3: Penggantian	Kepastian hukum menyeluruh; selaras dengan rezim nasional; tertib kelembagaan; penegakan kuat; berkeadilan	Memerlukan sumber daya penyusunan dan transisi; perlu peraturan pelaksanaan	Direkomendasikan

Berdasarkan penjelasan pada 3 opsi diatas, Opsi 3 dapat memberikan manfaat yang baik. Akan tetapi, memerlukan sumber daya penyusunan dan masa transisi, memberi kepastian hukum, keselarasan dengan rezim

nasional, dan penguatan penegakan jauh melampaui biayanya. Opsi 1 dan Opsi 2 mengandung risiko hukum sosial yang tinggi serta tidak memenuhi kaidah teknik perundang-undangan.

e) Konsultasi Publik

Sesuai prinsip keterbukaan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 dan asas partisipasi yang bermakna (*meaningful participation*), penyusunan Peraturan Daerah ini melibatkan konsultasi publik dengan pemangku kepentingan, antara lain perangkat daerah teknis, asosiasi profesi, pelaku usaha, akademisi, organisasi penyandang disabilitas, dan masyarakat. Masukan dari konsultasi publik menjadi bahan penyempurnaan rumusan norma.

f) Opsi Terbaik dan Strategi Implementasi

Opsi terbaik adalah Opsi 3, yaitu pencabutan dan penggantian Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018. Strategi implementasi mencakup: penetapan peraturan pelaksanaan (Peraturan Bupati) dalam batas waktu paling lama 1 (satu) tahun sebagaimana ketentuan peralihan; penguatan kelembagaan TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat; integrasi penuh dengan SIMBG; sosialisasi kepada masyarakat dan pelaku usaha; serta pemantauan dan evaluasi berkala atas capaian indikator.

Strategi implementasi juga menekankan pentingnya kesiapan anggaran, sumber daya manusia, dan sistem informasi, agar peralihan dari rezim lama ke rezim baru berlangsung mulus tanpa menimbulkan kekosongan

pelayanan. Pemantauan dilakukan melalui evaluasi *ex-post* untuk menilai efektivitas pengaturan setelah diberlakukan.

g) Simpulan Analisis Dampak Pengaturan

Berdasarkan keseluruhan tahapan RIA, dapat disimpulkan bahwa membiarkan keadaan tetap (*do nothing*) bukan merupakan pilihan yang bertanggung jawab karena memperbesar risiko hukum, risiko keselamatan, dan ketidakpastian pelayanan. Demikian pula, perubahan parsial atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tidak memadai karena materi yang harus disesuaikan bersifat mendasar dan menyentuh lebih dari separuh substansi.

Opsi penggantian melalui pembentukan Peraturan Daerah baru merupakan pilihan dengan manfaat bersih tertinggi. Meskipun memerlukan biaya penyusunan, penguatan kelembagaan, dan masa transisi, manfaat berupa kepastian hukum menyeluruh, keselarasan dengan rezim nasional, peningkatan keselamatan publik, perbaikan iklim investasi, dan penguatan penerimaan daerah jauh melampaui biayanya. Oleh karena itu, analisis RIA mendukung rekomendasi untuk menetapkan Rancangan Peraturan Daerah ini, disertai strategi implementasi dan pemantauan yang terukur.

2.6 Analisi Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process, Ideology (ROCCIP)

Analisis ROCCIP merupakan metode pembentukan hukum berbasis penyelesaian masalah yang dikembangkan oleh Ann Seidman, Robert B. Seidman, dan Nalin Abeysekere dalam *Legislative Drafting for Democratic*

Social Change: A Manual for Drafters (London: Kluwer Law International, 2001; edisi Indonesia diterbitkan oleh Proyek ELIPS, Jakarta, 2002). Metode ini berpijak pada asumsi bahwa hukum bekerja dengan memengaruhi perilaku para pemangku peran (role occupants). Untuk merancang norma yang efektif, perancang harus terlebih dahulu memahami sebab-sebab perilaku bermasalah. Seidman mengelompokkan sebab-sebab tersebut ke dalam tujuh kategori, yaitu *Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process, dan Ideology*.

Penerapan ROCCPI dalam penyusunan Peraturan Daerah ini bertujuan memastikan bahwa norma yang dirumuskan benar-benar menjawab akar masalah perilaku, bukan sekadar menyatakan kewajiban dan larangan tanpa mempertimbangkan faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan. Berikut analisis atas masing-masing kategori.

a) Rule (Peraturan)

Kategori Rule menelaah apakah peraturan yang ada jelas, lengkap, dan tidak bertentangan. Masalah pada kategori ini sangat dominan: Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tidak lagi selaras dengan rezim PBG, kehilangan dasar hukum operasional, dan menimbulkan kekaburan norma. Solusi yang ditawarkan adalah merumuskan norma yang jelas, lengkap, dan selaras dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 serta ketentuan kementerian, dengan rincian teknis didelegasikan kepada Peraturan Bupati agar tidak terjadi tumpang tindih.

b) Oppoturnity (Kesempatan)

Kategori Opportunity menelaah kesempatan yang tersedia bagi pemangku peran untuk berperilaku sesuai atau menyimpang dari norma. Selama prosedur perizinan dipersepsikan rumit, lambat, dan berbiaya tinggi, terbuka kesempatan bagi masyarakat untuk membangun tanpa persetujuan. Sebaliknya, lemahnya pengawasan membuka kesempatan bagi pelanggaran. Solusinya adalah menyederhanakan dan mempercepat layanan melalui SIMBG, memperkuat pengawasan oleh Penilik, serta menutup celah diskresi yang dapat disalahgunakan.

c) Capacity (Kemampuan)

Kategori Capacity menelaah kemampuan pemangku peran untuk mematuhi norma. Masyarakat berpenghasilan rendah mungkin tidak mampu memenuhi seluruh persyaratan teknis tanpa bantuan; aparat penyelenggara mungkin terbatas jumlah dan kompetensinya; TPA dan TPT mungkin belum memadai. Solusinya adalah menyediakan kemudahan dan bantuan teknis bagi MBR, memperkuat kapasitas kelembagaan melalui pembentukan dan pembiayaan TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat, serta peningkatan kompetensi sumber daya manusia.

d) Communication (Komunikasi)

Kategori Communication menelaah apakah norma dikomunikasikan secara efektif kepada pemangku peran. Banyak masyarakat belum memahami peralihan IMB ke PBG dan kewajiban SLF. Solusinya adalah mewajibkan sosialisasi, penyediaan informasi yang mudah diakses melalui SIMBG, serta

keterbukaan prosedur dan persyaratan. Komunikasi yang baik meningkatkan kesadaran dan kepatuhan sukarela.

e) Interest (Kepentingan)

Kategori Interest menelaah insentif material dan nonmaterial yang memengaruhi perilaku. Pelaku usaha berkepentingan atas kepastian dan kecepatan layanan; masyarakat berkepentingan atas keselamatan dan keterjangkauan; pemerintah berkepentingan atas ketertiban dan penerimaan daerah. Solusinya adalah menyelaraskan kepentingan melalui insentif kepatuhan (kemudahan bagi MBR, percepatan layanan) dan disinsentif pelanggaran (sanksi administratif dan pidana yang proporsional), termasuk perlakuan denda administratif sebagai Lain-lain PAD yang Sah.

f) Process (Proses)

Kategori Process menelaah bagaimana keputusan diambil oleh pemangku peran, khususnya aparat. Proses yang tidak transparan dan tidak akuntabel membuka ruang penyimpangan. Solusinya adalah menetapkan proses penyelenggaraan yang transparan, akuntabel, dan partisipatif melalui SIMBG, penilaian teknis oleh TPA/TPT, serta mekanisme keberatan dan pengawasan yang jelas. Proses yang baik memperkuat perlindungan hukum preventif sebagaimana dikemukakan Philipus M. Hadjon.

g) Ideology (Ideologi)

Kategori Ideology menelaah nilai, sikap, dan keyakinan yang memengaruhi perilaku. Budaya permisif terhadap bangunan tanpa persetujuan dan rendahnya kesadaran akan keselamatan bangunan merupakan tantangan

ideologis. Solusinya adalah membangun kesadaran kolektif melalui pembinaan, pendidikan publik, dan peran masyarakat, sehingga kepatuhan terhadap norma bangunan gedung menjadi nilai bersama yang dihayati, bukan sekadar kewajiban yang dipaksakan.

h) Rekapitulasi Analisis ROCCIP

Tabel 2.1 Rekapitulasi ROCCIP

Kategori	Masalah Teridentifikasi	Solusi Normatif
Rule	Norma lama kehilangan dasar hukum; kabur	Norma baru jelas, selaras PP 16/2021; delegasi tertib ke Perbup
Opportunity	Prosedur rumit; pengawasan lemah	Penyederhanaan via SIMBG; penguatan Penilik
Capacity	Keterbatasan MBR dan kelembagaan	Kemudahan MBR; pembentukan & pembiayaan TPA/TPT/Penilik
Communication	Rendahnya pemahaman PBG/SLF	Sosialisasi wajib; keterbukaan informasi SIMBG
Interest	Kepentingan tidak selaras	Insentif kepatuhan; sanksi proporsional; denda sebagai PAD
Process	Proses tidak transparan	Proses transparan,

		akuntabel, partisipatif; mekanisme keberatan
Ideology	Budaya permisif	Pembinaan, edukasi publik, peran masyarakat

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

3.1 Kerangka Konstitusional dan Pembentukan Peraturan Daerah

Pasal 18 ayat (6) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberi dasar konstitusional bagi daerah untuk membentuk peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain guna melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Kewenangan ini harus dibaca bersama dengan prinsip negara kesatuan dan hierarki peraturan perundang-undangan sehingga perda yang dibentuk tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 beserta perubahannya mengatur asas, tahapan, teknik penyusunan, dan persyaratan pembentukan peraturan perundang-undangan. Perubahan melalui Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 memperkuat partisipasi masyarakat yang bermakna, penataan metode pembentukan, dan penyesuaian teknik penyusunan. Dengan demikian, pembentukan raperda bangunan gedung di Kabupaten Serang harus didasarkan pada naskah akademik yang memadai, pembahasan yang terbuka, dan rumusan norma yang jelas (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011; Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022).

Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 120 Tahun 2018 menjadi rujukan utama pembentukan

produk hukum daerah. Bagi raperda ini, implikasinya ialah perlunya konsistensi antara konsiderans, dasar hukum, struktur batang tubuh, penjelasan, dan delegasi pengaturan lebih lanjut; serta perlunya mengikuti mekanisme fasilitasi sebelum penetapan.

3.2 Kerangka Hukum Sektoral Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang substansi perubahannya kini telah terakomodasi pula dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, merupakan payung utama pengaturan bangunan gedung. Inti pengaturannya adalah tertib penyelenggaraan bangunan gedung, pemenuhan persyaratan administratif dan teknis, serta perlindungan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 adalah titik sentral pembaharuan. Peraturan ini menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 dan mengubah tata kelola bangunan gedung secara komprehensif. Di dalamnya IMB tidak lagi digunakan sebagai nomenklatur utama, melainkan diganti dengan PBG. Selain itu diperkenalkan pengaturan mengenai SLF, SBKBG, Persetujuan Pembongkaran, pendataan bangunan gedung, penggunaan SIMBG, serta TPA, TPT, dan Penilik (Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021).

PP Nomor 16 Tahun 2021 juga menempatkan KRK sebagai instrumen penting. Ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan dimuat dalam KRK yang didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL, dan pemerintah daerah wajib menyediakannya secara elektronik. Artinya, pengaturan daerah baru perlu

memosisikan KRK secara jelas dan operasional, bukan lagi sekadar advis planning dalam pengertian lama (Pasal 19 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021).

Dalam aspek pemanfaatan, PP Nomor 16 Tahun 2021 mewajibkan bangunan memperoleh SLF sebelum digunakan. Pemeriksaan berkala menjadi bagian dari perpanjangan SLF. Dalam aspek pembongkaran, PP ini mengatur RTB, pemeriksaan teknis, dan persetujuan atau penetapan pembongkaran. Hal ini menunjukkan bahwa raperda baru tidak boleh berhenti pada fase membangun, tetapi harus mengatur seluruh siklus penyelenggaraan bangunan gedung.

Berbagai peraturan terkait bangunan Gedung, sebagai berikut:

1. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Pengaturan untuk bangunan gedung negara diatur secara khusus dalam Perpres No. 73 Tahun 2011. Perpres No. 73 Tahun 2011 menjadi *lex specialis* bagi penyelenggaraan bangunan gedung dalam hal yang lebih spesifik, yaitu bangunan gedung negara. Bangunan Gedung Negara merupakan bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara/daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, APBD, atau perolehan lainnya yang sah.

2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan

Pengaturan bangunan gedung cagar budaya diatur secara khusus dalam Permen PUPR No. 19 Tahun 2021. Permen PUPR No. 19 Tahun 2021 menjadi *lex specialis* bagi penyelenggaraan bangunan gedung dalam hal yang lebih spesifik, yaitu bangunan gedung cagar budaya. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disebut BGCB adalah bangunan yang sudah ditetapkan statusnya sebagai Bangunan Cagar Budaya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tentang Cagar Budaya (lihat Pasal 1 angka 9).

3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Pengaturan tentang pembangunan gedung negara diatur secara khusus dalam Permen PUPR No. 22/PRT/M/2018. Permen ini menjadi *lex specialis* bagi penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung negara. Bangunan Gedung Negara merupakan bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara/daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, APBD, atau perolehan lainnya yang sah. Permen ini merupakan pedoman pelaksanaan Perpres No. 73 Tahun 2011 yang disusun karena pembangunan bangunan gedung negara merupakan bagian dari proses penyelenggaraan bangunan gedung

negara dan harus dilakukan secara tertib, efektif, efisien, hemat, tidak berlebihan, dan ramah lingkungan.

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

Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disebut 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.

Selain mengatur mengenai BGH, No. 21 Tahu 2021 juga mengatur mengenai Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rancana bangunan H2M.

5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Aksesibilitas adalah kemudahan yang disediakan bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lansia terutama pada bangunan gedung, lingkungan, dan fasilitas umum lainnya. Selama ini kebijakan-kebijakan yang menyangkut aksesibilitas para penyandang cacat di tempat-tempat

pelayanan umum di kota-kota besar di Indonesia sudah terlihat walaupun belum maksimal karena kadang tidak difungsikan sebagaimana mestinya.

Dalam Permen PUPR No. 14 Tahun 2017 diatur mengenai persyaratan kemudahan bangunan gedung. Permen ini menyebutkan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan bangunan gedung yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung (lihat Pasal 8).

6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan bagian integral dari proses penataan bangunan gedung dan lingkungan, yaitu kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki, mengembangkan atau melestarikan bangunan dan lingkungan/kawasan tertentu sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan gedung dan lingkungan secara optimal, yang terdiri atas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan.

Permen PU No. 06/PRT/M/2007 ini memberikan pengaturan teknis mengenai kedudukan dan fungsi serta tata cara penyusunan dokumen RTBL. Permen ini mengamanatkan bahwa Dokumen RTBL wajib disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah,

swasta, masyarakat dan/atau dengan dukungan fasilitasi penyusunan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.

7. Peraturan Menteri PUPR Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri PUPR Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diatur Permen PUPR No. 3 Tahun 2020 merupakan perubahan atas Permen PUPR No. 27/PRT/M/2018 dengan tujuan untuk meningkatkan kemudahan berusaha. Dalam Permen PUPR No. 3 Tahun 2020 dilakukan perubahan jangka waktu penerbitan SLF Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung berupa gudang usaha mikro, kecil, dan menengah.

Adapun Permen PUPR No. 27/PRT/M/2018 diterbitkan dengan tujuan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna serta serasi dan selaras dengan lingkungannya

8. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan

Adanya keterbatasan sumber daya yang dimiliki oleh pemerintah dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Permen PUPR No. 11/PRT/M/2018 mengatur pembentukan Tenaga Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan. Permen ini menjadi pedoman untuk membentuk tim ahli yang bertugas menjamin keandalan teknis bangunan

gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) adalah tim yang terdiri atas para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu tersebut.

9. Peraturan Menteri PUPR No. 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung

Permen ini dibuat sesuai ketentuan Pasal 325 PP No. 16 Tahun 2021 yang sekaligus mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Permen PU No. 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung. 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. Permen ini bertujuan untuk menjadi acuan bagi pemerintah pusat atau daerah dalam menyelenggarakan Pendataan Bangunan Gedung secara nasional; dan untuk tertib administratif Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

3.3 Kerangka Tata Ruang, Jasa Konstruksi, dan Digitalisasi Layanan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 menjadi dasar hukum penetapan rencana tata ruang, RDTR, peraturan zonasi, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pengaturan bangunan gedung harus tunduk pada kerangka ini karena kesesuaian fungsi, intensitas, dan lokasi bangunan ditentukan oleh tata ruang.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 juga relevan. Keduanya menata kompetensi penyedia jasa, keselamatan konstruksi, dan tanggung jawab profesional. Raperda bangunan gedung karenanya harus menghindari pertentangan dengan rezim jasa konstruksi serta cukup menegaskan keterhubungan antara penyelenggaraan bangunan gedung dan penggunaan tenaga profesional sesuai ketentuan.

Digitalisasi layanan merupakan arah kebijakan hukum nasional. Dalam konteks bangunan gedung, bentuk konkretnya adalah penggunaan SIMBG. Kabupaten/kota diwajibkan menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam pelaksanaan proses PBG, SLF, SBKBG, pendataan, dan pembongkaran. Karena itu raperda baru harus menegaskan penggunaan SIMBG sebagai sarana utama layanan dan pengawasan (Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021).

Regulasi teknis di bidang bangunan gedung juga diperkaya oleh Permen PUPR Nomor 18 sampai dengan Nomor 22 Tahun 2021. Kelima peraturan ini memberi pedoman teknis pembongkaran bangunan gedung, bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan, bangunan gedung fungsi khusus, bangunan

gedung hijau, dan pendataan bangunan gedung. Dalam kerangka ini, perda kabupaten seyogianya memuat norma pokok dan membuka ruang pengaturan teknis lebih lanjut melalui peraturan bupati tanpa menyimpang dari pedoman nasional.

3.4 Kerangka Hukum Daerah Kabupaten Serang

Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 adalah regulasi daerah yang berlaku saat ini. Dari segi cakupan, perda tersebut cukup luas. Namun karena masih berporos pada IMB, Keterangan Rencana Kabupaten Serang, dan TABG, perda ini tidak lagi memadai sebagai dasar pengaturan daerah dalam rezim PBG, TPA/TPT/Penilik, SIMBG, dan pembongkaran model baru (Perda Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018).

Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 10 Tahun 2011 tentang RTRW sebagaimana telah diubah dengan Perda Nomor 5 Tahun 2020 tetap menjadi rujukan penting untuk kesesuaian pemanfaatan ruang. Dengan demikian, raperda bangunan gedung harus memuat hubungan yang jelas antara PBG dengan RTRW, RDTR, RTBL, dan KRK.

Dalam aspek kelembagaan, Perda Kabupaten Serang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah telah mengalami perubahan terakhir melalui Perda Nomor 2 Tahun 2024. Perubahan nomenklatur perangkat daerah ini harus diperhatikan agar raperda tidak merujuk pada struktur organisasi yang telah berubah. Rumusan kelembagaan yang berbasis urusan pemerintahan akan lebih adaptif.

Pengaturan mengenai pajak daerah dan retribusi daerah di Kabupaten Serang telah diperbaharui melalui Perda Nomor 7 Tahun 2023. Karena itu, materi raperda bangunan gedung sebaiknya tidak mengulang secara rinci pengaturan pungutan, tetapi cukup menyatakan bahwa pungutan daerah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan daerah tentang PDRD yang berlaku.

Perda Kabupaten Serang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah dan RPJMD Kabupaten Serang Tahun 2025–2029 juga perlu dibaca sebagai konteks penguatan pembentukan regulasi dan arah pembangunan daerah.

3.5 Hasil Evaluasi Normatif

Berdasarkan evaluasi terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, pembentukan perda baru merupakan kebutuhan normatif akibat berubahnya struktur hukum bangunan gedung nasional. Selama Perda Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 dipertahankan tanpa penyesuaian mendasar, akan tetap ada ketidaksinkronan antara norma daerah dan norma nasional.

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 disusun berdasarkan rezim Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang masih bertumpu pada IMB. Dengan dicabutnya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dan beralihnya rezim ke PBG melalui SIMBG, sejumlah ketentuan dalam Peraturan Daerah tersebut kehilangan dasar hukum dan menjadi tidak

operasional. Ketentuan mengenai retribusi IMB, prosedur perizinan, dan kelembagaan tidak lagi sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku.

Mengingat luas dan mendasarnya materi yang harus disesuaikan, perubahan parsial tidak memadai. Berdasarkan Lampiran II angka 237 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, pilihan yang tepat adalah mencabut dan mengganti Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 dengan Peraturan Daerah yang baru. Dengan demikian, Rancangan Peraturan Daerah ini secara tegas mencabut Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung dan menatanya kembali secara menyeluruh.

Berdasarkan substansi PP No. 16 Tahun 2021, kemudian dievaluasi kesesuaian dengan Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung. Adapun hasilnya adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1 Perbandingan Perda No.1 Tahun 2018 dengan PP No.16 Tahun 2021

Isu	Kesimpulan
Rezim izin	Seluruh istilah dan prosedur IMB pada Pasal 1, Pasal 7–14, Pasal 57–65, Pasal 68–70, Pasal 83–89, Pasal 107–110, dan Pasal 115 harus diganti dengan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan SIMBG.
Kelembagaan	TABG pada Pasal 94–98 harus dihapus dan diganti TPA, TPT, Penilik, serta Sekretariat sesuai PP 16 Tahun 2021.
Retribusi	Ketentuan retribusi IMB pada Pasal 57–60 harus

Isu	Kesimpulan
	dikeluarkan dari Perda Bangunan Gedung. Objek, subjek, tarif, dan tata cara Retribusi PBG mengikuti Perda Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdasarkan UU 1 Tahun 2022 dan PP 35 Tahun 2023.
Standar teknis	Bab persyaratan harus disusun ulang menjadi pemenuhan Standar Teknis sebagaimana Pasal 13 PP 16 Tahun 2021, dengan tidak menyalin standar nasional secara parsial.
SLF dan bangunan eksisting	SLF wajib sebelum pemanfaatan; bangunan yang sudah berdiri tanpa PBG diproses melalui pengkajian teknis dan penerbitan PBG bersamaan dengan SLF sesuai ketentuan PP 16 Tahun 2021.
Pembongkaran dan data	Pembongkaran wajib dilengkapi RTB/persetujuan melalui SIMBG; pendataan harus memuat PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan nomor induk bangunan.
Sanksi/pidana	Untuk sanksi administratif merujuk pada PP 16 Tahun 2021 pasal 327 dan untuk sanksi pidana berdasarkan UU No.28 Tahun 2002 tentang Bangun Gedung dilaksanakan dengan tetap mengikuti Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.

3.6 Analisis Sinronisasi Vertikal dan Horizontal

Analisis sinkronisasi vertikal menelaah keselarasan Rancangan Peraturan Daerah dengan peraturan yang lebih tinggi, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, serta peraturan menteri terkait. Hasil telaah menunjukkan bahwa seluruh materi muatan Rancangan Peraturan Daerah harus mengacu pada norma pokok dan standar teknis nasional, sembari mengisi ruang kewenangan daerah berupa kelembagaan, pembinaan, kemudahan, peran masyarakat, dan penegakan.

Analisis sinkronisasi horizontal menelaah keselarasan dengan peraturan setingkat dan kebijakan sektor yang berkaitan, antara lain penataan ruang, cagar budaya, jasa konstruksi, penyandang disabilitas, serta hubungan keuangan pusat dan daerah. Telaah ini memastikan tidak terjadi pertentangan antarnorma, misalnya antara ketentuan denda administratif sebagai Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah dengan ketentuan pajak dan retribusi daerah, serta antara pidana denda berbasis kategori dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang baru.

3.7 Asas Penyelesaian Konflik Norma dan Implikasinya

Apabila terjadi pertentangan norma, berlaku asas-asas penyelesaian konflik, yaitu *lex superior derogat legi inferiori* (peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang lebih rendah), *lex specialis derogat legi generali*

(peraturan yang khusus mengesampingkan yang umum), dan *lex posterior derogat legi priori* (peraturan yang baru mengesampingkan yang lama). Penerapan asas-asas ini menegaskan bahwa Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 yang bertumpu pada rezim lama harus disesuaikan dengan rezim baru, dan pilihan pencabutan serta penggantian merupakan langkah yang paling tepat untuk menjamin kepastian hukum.

Implikasi dari analisis ini adalah perlunya rumusan yang cermat agar Rancangan Peraturan Daerah tidak mengulang norma teknis yang sudah diatur di tingkat nasional, tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi maupun setingkat, dan tidak menimbulkan kekosongan hukum. Dengan demikian, Peraturan Daerah berfungsi sebagai instrumen yang melengkapi dan mengoperasionalkan rezim nasional pada konteks Kabupaten Serang, bukan menduplikasi atau menyimpanginya.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1 Landasan Filosofis

Secara filosofis, pengaturan bangunan gedung bertolak dari tujuan bernegara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, dan mewujudkan keadilan sosial. Bangunan gedung bukan hanya benda privat, melainkan bagian dari lingkungan binaan yang berhubungan langsung dengan keselamatan publik, ketertiban ruang, kenyamanan masyarakat, dan kualitas lingkungan.

Landasan filosofis lainnya ialah good governance. Tata kelola bangunan gedung yang baik menuntut proses perizinan yang sederhana dan akuntabel, standar teknis yang jelas, mekanisme pengawasan yang efektif, serta kepastian hukum bagi masyarakat dan pelaku usaha. Reformulasi pengaturan daerah menuju rezim PBG, SLF, SBKBG, dan SIMBG sejalan dengan nilai pelayanan publik modern yang mengedepankan keterbukaan, efisiensi, dan akuntabilitas.

4.2 Landasan Sosiologis

Secara sosiologis, Kabupaten Serang mengalami dinamika pembangunan yang menuntut tertib pengaturan bangunan gedung. Pertumbuhan penduduk, ekspansi kawasan permukiman, perkembangan kawasan industri dan perdagangan, serta bertambahnya kebutuhan bangunan sosial dan fasilitas umum

memerlukan regulasi yang mampu menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan ketertiban ruang.

Masyarakat tidak hanya membutuhkan kemudahan membangun, tetapi juga membutuhkan jaminan bahwa bangunan di sekitarnya aman, tidak melanggar sempadan, tidak mengganggu lingkungan, memiliki akses keselamatan yang memadai, dan tidak menimbulkan risiko bagi pengguna maupun masyarakat sekitar. Oleh karena itu, raperda baru harus mengedepankan perlindungan masyarakat sebagai orientasi utama.

Kabupaten Serang juga memerlukan pengaturan yang peka terhadap variasi kawasan. Kawasan pesisir, kawasan sungai, kawasan industri, kawasan perkotaan berkembang, dan kawasan permukiman membutuhkan pengendalian bangunan yang berbeda tingkat intensitas dan kehati-hatiannya. Di sejumlah wilayah, faktor banjir, drainase, sempadan sungai, dan perlindungan utilitas umum harus menjadi pertimbangan penting (Peraturan Bupati Serang Nomor 298 Tahun 2023).

Secara kelembagaan, masyarakat juga semakin menuntut pelayanan yang tidak berbelit dan dapat ditelusuri. Penggunaan SIMBG, penyediaan KRK secara elektronik, transparansi pemeriksaan dokumen, dan kepastian jangka waktu pelayanan merupakan kebutuhan sosial administratif yang nyata. Tanpa penguatan regulasi daerah, kebutuhan tersebut sulit diwujudkan secara konsisten.

4.3 Landasan Yuridis

Secara yuridis, pembentukan peraturan daerah baru dibenarkan oleh adanya perubahan norma hukum yang lebih tinggi dan kebutuhan harmonisasi materi muatan. Undang-Undang Bangunan Gedung telah mengalami perubahan

dan peraturan pelaksanaannya, kini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Karena Perda Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 masih bertumpu pada rezim lama, maka terdapat alasan yuridis yang kuat untuk mencabut dan menggantinya.

Landasan yuridis menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum. Secara yuridis, terdapat sejumlah alasan pembentukan Peraturan Daerah ini, yaitu: (1) perubahan mendasar pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 melalui Undang-Undang Cipta Kerja; (2) dicabutnya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021; (3) peralihan rezim IMB menjadi PBG melalui SIMBG; (4) berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP yang menuntut penyesuaian ketentuan pidana; (5) berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD; serta (6) ketidaksesuaian Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 dengan kerangka hukum yang berlaku.

Dengan mempertimbangkan ketentuan Lampiran II angka 237 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, pilihan yuridis yang tepat adalah mencabut dan mengganti Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018. Pembentukan Peraturan Daerah yang baru bertujuan mengisi kekosongan hukum operasional, menjamin kepastian hukum, dan menyelaraskan pengaturan daerah dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi serta ketentuan kementerian terkait.

4.4 Sintesis Ketiga Landasan

Ketiga landasan pembentukan saling melengkapi dan membentuk argumentasi yang utuh. Landasan filosofis memberikan arah nilai, yaitu perwujudan Pancasila, khususnya sila kedua dan sila kelima, serta amanat konstitusi mengenai negara hukum dan hak atas lingkungan serta tempat tinggal yang layak sebagaimana Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Nilai-nilai ini menuntut agar penyelenggaraan bangunan gedung berorientasi pada keselamatan, keadilan, dan kemaslahatan.

Landasan sosiologis memberikan pijakan pada kebutuhan nyata masyarakat dan dinamika pembangunan di Kabupaten Serang, yaitu meningkatnya intensitas pembangunan, kebutuhan kepastian layanan, perlindungan keselamatan, serta keterjangkauan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Landasan ini memastikan bahwa pengaturan responsif terhadap persoalan faktual, bukan sekadar abstraksi normatif.

Landasan yuridis memberikan dasar kewenangan dan keselarasan hukum, yaitu kewenangan daerah membentuk Peraturan Daerah pada urusan pekerjaan umum dan penataan ruang berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, serta kebutuhan penyesuaian dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Sintesis ketiga

landasan ini menegaskan bahwa pembentukan Peraturan Daerah baru sebagai penggantian Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 memiliki dasar yang kuat, sah, dan mendesak

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP

MATERI MUATAN

5.1 Sasaran yang Hendak Diwujudkan

Sasaran utama yang hendak diwujudkan melalui pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung ialah terciptanya tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang selaras dengan tata ruang, memenuhi standar teknis, menjamin keselamatan dan kenyamanan publik, memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan pelaku usaha, serta dapat diimplementasikan secara efektif oleh perangkat daerah.

Secara lebih rinci, sasaran pengaturan mencakup: tersedianya dasar hukum daerah yang selaras dengan PP Nomor 16 Tahun 2021; terbangunnya sistem pelayanan PBG yang sederhana dan terintegrasi secara elektronik; terbentuknya mekanisme pengawasan pemanfaatan bangunan melalui SLF, pemeriksaan berkala, dan pendataan; tersusunnya pengaturan pembongkaran yang aman dan tertib; serta terwujudnya sinkronisasi antara pengaturan bangunan dengan RTRW, RDTR, RTBL, dan KRK.

5.2 Arah Kebijakan Pengaturan

Arah kebijakan pengaturan raperda ini adalah menggeser orientasi dari sekadar izin administratif menuju pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung secara utuh. PBG ditempatkan sebagai pintu masuk penilaian kepatuhan

terhadap standar teknis dan tata ruang, tetapi pengaturannya harus berlanjut hingga tahap pemanfaatan, pemeriksaan kelaikan fungsi, pembaruan status kepemilikan bangunan, pendataan, pengawasan, dan pembongkaran.

Arah kebijakan berikutnya ialah digitalisasi dan transparansi proses. Raperda harus menegaskan bahwa pelayanan utama dilakukan melalui SIMBG sesuai ketentuan nasional. Norma ini penting agar semua proses tercatat, terukur, dan dapat diawasi. Dalam saat tertentu ketika sistem mengalami gangguan, raperda dapat membuka ruang prosedur alternatif secara terbatas melalui pengaturan lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Jangkauan pengaturan meliputi seluruh penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Serang, mulai dari tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, hingga pembongkaran, beserta kelembagaan dan pembinaan yang menyertainya. Arah pengaturan ditetapkan agar Peraturan Daerah bersifat pokok dan normatif, merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dan ketentuan kementerian terkait untuk hal-hal teknis, serta mendelegasikan rincian operasional kepada Peraturan Bupati secara tertib dan terkonsolidasi. Dalam konteks persyaratan tata bangunan, pengaturan juga menegaskan penetapan dan penerapan Garis Sempadan Pagar (GSP) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebagai standar minimum jarak bebas bangunan terhadap hierarki jalan, rel kereta api, sumber air/saluran, pantai, lintasan pipa/kabel, serta jaringan listrik, yang dirumuskan secara normatif dalam batang tubuh dan dirinci dalam lampiran.

5.3 Ruang Lingkup Materi Muatan

Berdasarkan analisis normatif dan empiris, materi muatan raperda yang disarankan meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Ketentuan umum, asas, maksud, tujuan, dan ruang lingkup pengaturan, termasuk definisi yang diselaraskan dengan PP Nomor 16 Tahun 2021;
2. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, termasuk fungsi campuran dan klasifikasi berdasarkan kompleksitas, permanensi, risiko kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan klas bangunan;
3. Standar teknis bangunan gedung yang meliputi perencanaan dan perancangan, keandalan bangunan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, dan pembongkaran;
4. Kesesuaian dengan tata ruang dan KRK, termasuk hubungan PBG dengan RTRW, RDTR, RTBL, dan penyediaan KRK secara elektronik;
5. Persetujuan Bangunan Gedung, yang mencakup subjek yang wajib memiliki PBG, persyaratan administratif dan teknis, proses konsultasi perencanaan, pemeriksaan dokumen, penetapan PBG, dan perubahan PBG;
6. Pelaksanaan dan pengawasan konstruksi, termasuk keterhubungannya dengan penyedia jasa konstruksi, tahapan pekerjaan, inspeksi, dan SMKK;
7. Sertifikat Laik Fungsi dan pemanfaatan bangunan, termasuk pemeriksaan kelaikan fungsi, perpanjangan SLF, pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala;

8. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung dan pendataan bangunan gedung, termasuk pembaruan data dan integrasi informasi bangunan;
9. Persetujuan Pembongkaran, RTB, pemeriksaan teknis, perlindungan masyarakat sekitar, dan pembongkaran bangunan yang tidak laik fungsi atau menimbulkan bahaya;
10. Kelembagaan TPA, TPT, Penilik, dan sekretariat, termasuk tugas, mekanisme kerja, serta ruang lingkup pertimbangan teknis;
11. Penggunaan SIMBG dalam seluruh proses utama, termasuk PBG, SLF, SBKBG, pendataan, dan pembongkaran;
12. Hak, kewajiban, dan peran masyarakat dalam memperoleh informasi, menyampaikan masukan, dan melakukan pengawasan sosial;
13. Pembinaan dan pengawasan oleh pemerintah daerah, termasuk pengaturan, pemberdayaan, dan penguatan kapasitas penyelenggara;
14. Sanksi administratif, penyidikan, dan ketentuan pidana yang dirumuskan secara proporsional serta selaras dengan sistem hukum nasional; dan
15. Ketentuan peralihan dan penutup, termasuk nasib IMB yang telah ada, permohonan yang sedang berjalan, pembentukan peraturan bupati pelaksana, dan pencabutan Perda Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018.

Dalam merumuskan materi muatan tersebut perlu dibedakan secara tegas antara norma yang harus berada dalam perda dan norma yang cukup didelegasikan kepada peraturan bupati. Norma kebijakan, pembagian kewenangan, hak dan kewajiban, jenis dokumen, dan jenis sanksi pokok harus berada di tingkat perda. Adapun detail teknis yang sangat operasional, berubah

cepat, atau sangat bergantung pada pedoman teknis nasional dapat diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

Adapun struktur Rancangan Peraturan Daerah, materi muatan disusun dalam 13 (tiga belas) bab dan 48 (empat puluh delapan) pasal, dengan materi pokok sebagai berikut:

Tabel 5.1 Materi Muatan RAPERDA

Bab I	Ketentuan Umum, memuat definisi (termasuk PBG, SLF, SBKBG, RTB, TPA, TPT, Penilik, SIMBG, MBR, BGCB, BGH), asas, tujuan, dan ruang lingkup.
Bab II	Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, memuat fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya, khusus, dan campuran, serta klasifikasinya.
Bab III	Persyaratan Bangunan Gedung, memuat persyaratan administratif dan teknis, termasuk kesesuaian dengan rencana tata ruang dan ketentuan keandalan.
Bab IV	Penyelenggaraan Bangunan Gedung, memuat perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, dan pembongkaran, termasuk PBG, SLF, dan SBKBG melalui SIMBG.
Bab V	Bangunan Gedung Hijau dan Bangunan Gedung Cagar Budaya.
Bab VI	Kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Pemenuhan Aksesibilitas Penyandang Disabilitas.
Bab VII	Kelembagaan: Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, Penilik, dan Sekretariat.

Bab VIII	Pembinaan dan Pengawasan
Bab IX	Peran Masyarakat
Bab X	Sanksi Administratif
Bab XI	Ketentuan Penyidikan dan Ketentuan Pidana
Bab XII	Ketentuan Peralihan
Bab XIII	Ketentuan Penutup, termasuk pencabutan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 dan batas waktu penetapan peraturan pelaksanaan

Selanjutnya lebih lengkap terkait Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, dalam lampiran naskah akademik ini.

5.4 Telaah Amanat Pengaturan Lebih Lanjut Dengan Peraturan Bupati

Salah satu prinsip teknik perundang-undangan adalah bahwa Peraturan Daerah mengatur hal-hal yang bersifat pokok, sedangkan rincian yang bersifat teknis-operasional didelegasikan kepada peraturan pelaksana, dalam hal ini Peraturan Bupati. Pendelegasian harus dirumuskan secara tegas, jelas batasannya, dan tidak menimbulkan duplikasi maupun kekosongan hukum. Bab ini menyajikan hasil telaah atas seluruh amanat pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dalam Rancangan Peraturan Daerah, beserta rekomendasi penataannya.

Berdasarkan Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, pendelegasian kewenangan mengatur harus menyebut dengan tegas ruang lingkup materi yang diatur dan jenis peraturan pelaksanaannya. Pendelegasian tidak boleh bersifat blangko (delegasi kosong) dan tidak boleh mendelegasikan

kembali (subdelegasi) kecuali ditentukan secara tegas. Telaah ini memastikan bahwa setiap amanat delegasi dalam Raperda memenuhi kaidah tersebut.

a) Inventarisasi Amanat Pendelegasian kepada Peraturan Bupati

Hasil inventarisasi atas batang tubuh Rancangan Peraturan Daerah mengidentifikasi materi-materi yang diamanatkan untuk diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati sebagai berikut:

Tabel. 5.2 Amanat Pendelegasian kepada Peraturan Bupati

No.	Materi yang Didelegasikan	Dasar/Letak Pengaturan	Catatan Telaah
1	Tata cara penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG)	Bab Penyelenggaraan	Selaras PP 16/2021 & SIMBG; perlu penegasan ruang lingkup
2	Tata cara penerbitan Keterangan Rencana Kabupaten (K RK)	Bab Persyaratan	Dikaitkan dengan KKPR/tata ruang daerah
3	Persyaratan teknis Bangunan Gedung Hijau (BGH)	Bab BGH & BGCB	Mengacu standar nasional; daerah merinci penerapan
4	Tata cara penerbitan dan	Bab Penyelenggaraan	Selaras Permen

	perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)		PUPR 27/2018 jo. 3/2020
5	Tata cara pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB)	Bab BGH & BGCB	Selaras UU 11/2010 Cagar Budaya
6	Tata cara pembongkaran dan Rencana Teknis Pembongkaran (RTB)	Bab Penyelenggaraan	Mengacu PP 16/2021
7	Pembentukan, susunan, tugas, tata kerja, dan pembiayaan TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat	Bab Kelembagaan	Kewenangan daerah; perlu kejelasan pembiayaan
8	Kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atas PBG, SLF, SBKBG, dan RTB	Bab Kemudahan	Dipisahkan antara norma substansi dan norma delegasi
9	Besaran dan tata cara pengenaan denda/sanksi administratif	Bab Sanksi Administratif (Pasal 40)	Dijadikan delegasi tunggal & seragam

b) Temuan Telaah: Duplikasi dan Potensi Kekosongan

Telaah mengidentifikasi beberapa hal yang perlu ditata. Pertama, terdapat potensi duplikasi pendelegasian sanksi administratif, yaitu pengaturan delegasi yang muncul lebih dari satu kali (misalnya pada ketentuan umum penyelenggaraan dan pada bab sanksi). Kedua, terdapat rumusan yang menggabungkan norma substansi dengan norma delegasi dalam satu kalimat, sehingga mengaburkan batas antara apa yang diatur langsung oleh Peraturan Daerah dan apa yang didelegasikan. Ketiga, terdapat materi yang berpotensi tidak terdelegasikan secara tegas, seperti tata cara pendataan bangunan gedung dan ketentuan teknis tertentu yang bergantung pada perkembangan SIMBG.

Atas temuan tersebut, telah dilakukan penataan pada batang tubuh Rancangan Peraturan Daerah, antara lain: (1) menghapus delegasi ganda pada ketentuan penyelenggaraan dengan merujuk pada pasal sanksi administratif sebagai delegasi tunggal; (2) memisahkan kalimat norma substansi kemudahan MBR dari kalimat delegasinya; serta (3) menjadikan pendelegasian besaran dan tata cara denda/sanksi administratif sebagai delegasi tunggal yang seragam pada Pasal 40 ayat (3).

c) Pilihan Bentuk Pendelegasian: Peraturan Bupati

Terdapat dua opsi bentuk pendelegasian. Opsi pertama adalah menerbitkan satu Peraturan Bupati payung yang mengonsolidasikan seluruh materi delegasi. Opsi kedua adalah menerbitkan beberapa Peraturan Bupati tematik sesuai pengelompokan materi. Setelah mempertimbangkan kemudahan harmonisasi, efisiensi penyusunan, dan kepastian hukum, Naskah Akademik ini

merekomendasikan Opsi pertama, yaitu satu Peraturan Bupati payung tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dengan struktur bab yang memuat seluruh materi delegasi secara terpadu.

Pilihan satu Peraturan Bupati payung memberikan beberapa keuntungan: menghindari tumpang tindih antarperaturan pelaksana, memudahkan rujukan bagi masyarakat dan aparat, mempercepat pemenuhan kewajiban penetapan peraturan pelaksanaan dalam batas waktu 1 (satu) tahun, serta menjaga konsistensi rumusan. Apabila di kemudian hari diperlukan pengaturan tematik yang sangat rinci (misalnya BGH atau BGCB), hal tersebut dapat dilakukan sebagai pengaturan turunan tanpa mengganggu kerangka payung.

d) Rekomendasi Struktur Peraturan Bupati

Struktur Peraturan Bupati payung yang direkomendasikan memuat bab-bab sebagai berikut:

Tabel. 5.3 Rekomendasi Struktur Peraturan Bupati

Bab I	Ketentuan Umum.
Bab II	Tata cara penerbitan KRK dan keterkaitannya dengan KKPR/tata ruang.
Bab III	Tata cara penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, dan RTB melalui SIMBG, termasuk pembongkaran.
Bab IV	Persyaratan dan penerapan Bangunan Gedung Hijau serta pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya.

Bab V	Kelembagaan: pembentukan, susunan, tugas, tata kerja, dan pembiayaan TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat.
Bab VI	Kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
Bab VII	Besaran dan tata cara pengenaan denda/sanksi administratif sebagai Lain-lain PAD yang Sah.
Bab VIII	Ketentuan Penutup

e) **Matrik Keselarasan Delegasi dengan Peraturan yang Lebih Tinggi**

Tabel 5.4 Matrik Keselarasan

Materi Delegasi	Acuan Peraturan Lebih Tinggi/Kementerian	Batasan Pendelegasian
SBKBG	PP 16/2021; SIMBG	Tata cara administratif daerah; tidak mengubah standar nasional
KRK	UU 26/2007; PP 21/2021	Sesuai rencana tata ruang & KKPR
BGH	PP 16/2021; standar PUPR	Penerapan & insentif daerah
SLF	Permen PUPR 27/2018 jo. 3/2020	Tata cara & perpanjangan sesuai standar
BGCB	UU 11/2010	Pelestarian selaras cagar budaya

Pembongkaran/RTB	PP 16/2021	Tata cara teknis daerah
Kelembagaan (TPA/TPT/Penilik)	PP 16/2021	Susunan, tugas, tata kerja, pembiayaan
Kemudahan MBR	UU 28/2002; PP 16/2021	Kriteria & bentuk kemudahan daerah
Denda administratif	UU 1/2022 HKPD; PP 16/2021	Besaran & tata cara; sebagai PAD yang Sah

Dengan penataan tersebut, seluruh amanat pendelegasian kepada Peraturan Bupati menjadi tertib, tidak duplikatif, tidak menimbulkan kekosongan, dan selaras dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi serta ketentuan kementerian terkait. Pemerintah Daerah berkewajiban menetapkan Peraturan Bupati payung dimaksud dalam batas waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah diundangkan, sebagaimana ketentuan peralihan dalam Rancangan Peraturan Daerah.

f) Rancangan Materi Muatan Peraturan Bupati

Sebagai tindak lanjut rekomendasi satu Peraturan Bupati payung, berikut disajikan rancangan materi muatan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengonsolidasikan sembilan amanat pendelegasian. Struktur ini bersifat usulan dan dapat disesuaikan pada tahap penyusunan, dengan tetap menjaga keselarasan terhadap Peraturan Daerah dan peraturan yang lebih tinggi.

Bab I Ketentuan Umum

Memuat definisi dan ruang lingkup Peraturan Bupati, dengan menegaskan keterkaitannya pada pasal-pasal pendelegasian dalam Peraturan Daerah. Definisi disusun konsisten dengan definisi dalam Peraturan Daerah dan ketentuan nasional pada SIMBG untuk menghindari perbedaan tafsir.

Bab II Tata Cara Penerbitan SBKBG dan KRK

Memuat tata cara penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) dan Keterangan Rencana Kabupaten (KRK), termasuk persyaratan, alur proses melalui SIMBG, jangka waktu layanan, dan keterkaitan dengan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang. Materi ini menjawab amanat pendelegasian pertama dan kedua.

Bab III Persyaratan dan Penerapan Bangunan Gedung Hijau

Memuat rincian persyaratan bangunan gedung hijau yang menjadi kewenangan daerah, kategori bangunan gedung yang wajib atau didorong menerapkannya, indikator kinerja, serta bentuk dan tata cara pemberian insentif. Materi ini menjawab amanat pendelegasian ketiga dan diselaraskan dengan standar nasional.

Bab IV Tata Cara Penerbitan dan Perpanjangan SLF

Memuat tata cara penerbitan dan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, pengkajian teknis, peran Pengkaji Teknis dan Penilik, serta jangka waktu, dengan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan

Menteri Nomor 3 Tahun 2020. Materi ini menjawab amanat pendelegasian keempat.

Bab V Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya dan Pembongkaran

Memuat tata cara pelestarian bangunan gedung cagar budaya selaras dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010, serta tata cara pembongkaran dan penyusunan Rencana Teknis Pembongkaran (RTB) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Materi ini menjawab amanat pendelegasian kelima dan keenam.

Bab VI Kelembagaan Penyelenggaraan

Memuat pembentukan, susunan, tugas, tata kerja, dan pembiayaan Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, Penilik, dan Sekretariat, termasuk hubungan kerja antarlembaga dan dukungan anggaran. Materi ini menjawab amanat pendelegasian ketujuh dan menjadi tulang punggung operasionalisasi pelayanan.

Bab VII Kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Memuat kriteria penerima manfaat, bentuk kemudahan, serta tata cara pemberian kemudahan, termasuk keringanan atau pembebasan atas layanan tertentu sesuai kewenangan daerah. Materi ini menjawab amanat pendelegasian kedelapan dan dirumuskan terpisah antara norma substansi dan norma teknisnya.

Bab VIII Besaran dan Tata Cara Pengenaan Denda dan Sanksi Administratif

Memuat besaran denda administratif, tata cara penghitungan, penetapan, penagihan, dan penyetoran sebagai Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah, serta tata cara pengenaan sanksi administratif lainnya secara berjenjang. Materi ini menjawab amanat pendelegasian kesembilan yang bersumber dari Pasal 40 ayat (3) Peraturan Daerah sebagai delegasi tunggal.

Bab IX Ketentuan Penutup

Memuat saat mulai berlaku Peraturan Bupati dan penyesuaian terhadap ketentuan teknis yang telah ada. Penetapan Peraturan Bupati ini wajib dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah diundangkan, sebagaimana ketentuan peralihan dalam Peraturan Daerah, guna mencegah kekosongan hukum.

Dengan struktur sembilan bab tersebut, seluruh amanat pendelegasian terkonsolidasi secara tertib dalam satu instrumen, sehingga memudahkan harmonisasi, menghindari duplikasi, dan menjamin kepastian hukum bagi penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Serang.

BAB VI

PENUTUP

6.1 Simpulan

1. Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Serang menghadapi permasalahan ketidaktertiban dan ketidaksesuaian kerangka hukum daerah dengan rezim nasional pascaberlakunya Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 yang bertumpu pada rezim IMB dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 telah kehilangan dasar hukum operasional dan tidak mampu lagi menjadi instrumen pengendalian yang memadai.
2. Diperlukan Peraturan Daerah yang baru sebagai penggantian (pencabutan dan penggantian) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018. Pilihan penggantian didasarkan pada Lampiran II angka 237 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 karena materi perubahan mencakup lebih dari lima puluh persen dan mengubah sistematika secara mendasar. Pembentukannya memiliki landasan filosofis (perwujudan Pancasila dan tanggung jawab negara), sosiologis (kebutuhan nyata masyarakat dan dinamika pembangunan), serta yuridis (penyesuaian dengan peraturan yang lebih tinggi, KUHP baru, dan UU HKPD).
3. Sasaran, jangkauan, arah pengaturan, dan ruang lingkup materi muatan disusun dalam 13 bab dan 48 pasal yang bersifat pokok dan normatif, merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dan ketentuan

kementerian, serta mendelegasikan rincian teknis kepada Peraturan Bupati. Analisis RIA menunjukkan opsi penggantian memberikan manfaat bersih tertinggi, dan analisis ROCCPI memastikan norma menjawab akar masalah perilaku.

4. Terdapat sembilan kelompok materi yang didelegasikan kepada Peraturan Bupati. Naskah Akademik merekomendasikan konsolidasi melalui satu Peraturan Bupati payung tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk menjamin ketertiban delegasi, menghindari duplikasi, dan mencegah kekosongan hukum. Pendelegasian sanksi administratif ditata menjadi delegasi tunggal pada Pasal 40 ayat (3), dan norma kemudahan MBR dipisahkan antara substansi dan delegasi.

6.2 Rekomendasi

1. Agar Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung sebagai penggantian Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 segera dibahas dan ditetapkan, dengan tetap membuka ruang partisipasi yang bermakna bagi pemangku kepentingan.
2. Agar Pemerintah Daerah menyiapkan satu Peraturan Bupati payung tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung beserta kesiapan kelembagaan (TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat), anggaran, sumber daya manusia, dan integrasi SIMBG, serta menetapkan dalam batas waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak pengundangan.

3. Agar dilakukan sosialisasi yang masif serta pemantauan dan evaluasi berkala (ex-post) atas efektivitas pengaturan, termasuk pemenuhan aksesibilitas penyandang disabilitas dan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU DAN JURNAL

- Arthasari, A. H. (2020). Peningkatan Kinerja Hijau Melalui Retrofitting Studi Kasus : Pekerjaan Pengubahsuaian Bangunan Pip2b Diy. *Jurnal Modul* .
- As'adi, E. (2010). Pelayanan Administrasi Untuk Proyek Bangunan Gedung Dalam Perspektif Pelayanan Publik Yang Baik. *Jurnal Law Reform*.
- Ayuningtyas, N. V., & Adianti, I. (2022). Analysis Of The Application Of Green Building Concepts In Educational Buildings Case Study: Building B, Faculty Of Biology UGM Yogyakarta. *Jurnal Teknik Sipil Perencanaan* .
- Harahap, Z. (2006). Pengaturan Tentang Ketentuan Sanksi Dalam Peraturan Daerah. *Jurnal Hukum* .
- Hasyim, M. (2004). Penegakan Hukum Administrasi Terhadap Izin Usaha Industri Sebagai Instrumen Yuridispenaatan Lingkungan Hidup (Studi Tentang Pengawasan Dan Penerapan Sanksi Administrasidi Kota Semarang). *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*.
- Kusumawati, A. P. (2025). Law Enforcement Against Building Permit Violatins In Semarang City (Case Study: Gunungpati District). *Law And Society Review*.
- Lendra, Jesica, & Febrianty, R. (2025). Impact Of Green Building Implementation On Health And Well-Being Of Building Users In Indonesia. *Jurnal Presipitas: Media Komunikasi Dan Pengembangan Teknik Lingkungan*.
- Maarif, I., & Arifin, F. (2022). Komparasi Penggunaan Analysis Regulatory Method Sebagai Instrumen Pendukung Kebijakan Dalam Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Litigasi*.
- Mahendradi, & Ardiyansah. (2022). Pemanfaatan E-Government Berbasis Website Dalam Upaya Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik (Studi Kasus Pelayanan Perizinan Di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dpmpstsp) Kota Semarang). *Jurnal Gema Publica*.

- Mathar, A. (2023). Sanksi Dalam Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Hukum Keluarga Islam* .
- PUPR Prov. Bali. (2024, April 19). *Artikel* . Retrieved From Tarubali.Baliprov.Go.Id: <https://Tarubali.Baliprov.Go.Id/Memahami-Fungsi-Bangunan-Gedung/>
- Uda, S. A. (2021). Analisis Konsumsi Embodied Energy Dan Embodied Carbon Pada Material Bangunan Rumah Sederhana Tipe 36. *Jurnal Ilmiah Bidang Ilmu Kerekayasaan*.
- Utama, K. W. (2024). Eksistensi Good Governance Principle Sebagai Pedoman Kebijakan Administrasi Negara Pasca Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. *Jurnal Hukum Progresif* .

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020.

Peraturan Menteri PUPR No. 22 Tahun 2021 tentang Pendataan 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 Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan

Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung.

LAMPIRAN I

DRAF BATANG TUBUH RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

Lampiran ini memuat draf batang tubuh Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Serang tentang Bangunan Gedung sebagai penggantian Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018, yang disusun selaras dengan hasil kajian dalam Naskah Akademik ini. Draft bersifat usulan akademik dan dapat disempurnakan dalam tahap pembahasan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

BUPATI SERANG
PROVINSI BANTEN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG
NOMOR ... TAHUN TENTANG BANGUNAN GEDUNG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI SERANG

Menimbang:

- a. Bahwa dalam rangka mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras, diperlukan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib dan memberikan perlindungan bagi masyarakat di Kabupaten Serang;
- b. Bahwa untuk menjamin keselamatan, kesehatan, keamanan, dan kenyamanan bangunan gedung beserta lingkungannya, penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan sesuai dengan fungsi dan klasifikasi serta memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis bangunan gedung;

- c. Bahwa pengaturan mengenai bangunan gedung di Kabupaten Serang perlu disesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan, khususnya setelah berlakunya 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;
- d. Bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung perlu diganti agar selaras dengan perkembangan pengaturan dan kebutuhan penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah;
- e. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat:

- 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
- 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 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 75, Tambahan Lembaran

Negara Republik Indonesia Nomor 3851) 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);

5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
6. 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 beberapa kali 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);
7. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali 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);
8. 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);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SERANG

dan

BUPATI SERANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Serang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Serang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Serang.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

7. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
8. 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.
9. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
10. 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.
11. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
12. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
13. Aksesibilitas pada Bangunan Gedung meliputi jalan masuk, jalan keluar, hubungan horisontal antarruang, hubungan vertikal dalam bangunan gedung dan sarana transportasi vertikal, serta penyediaan akses evakuasi bagi pengguna bangunan gedung, termasuk kemudahan mencari, menemukan, dan

menggunakan alat pertolongan dalam keadaan darurat bagi penghuni dan terutama bagi para penyandang disabilitas, lanjut usia, dan wanita hamil, terutama untuk bangunan gedung pelayanan umum.

14. Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.
15. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
16. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
17. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
18. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
19. 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.
20. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
21. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

22. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan diperpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRR.
23. 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.
24. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
25. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
26. 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.
27. 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.
28. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
29. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung.
30. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta Prasarana dan Sarananya agar selalu laik fungsi.

31. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
32. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
33. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKKBG.
34. 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.
35. 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.
36. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis Perangkat Daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu Perangkat Daerah yang membidangi Bangunan Gedung dalam pembangunan BGN.
37. 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.
38. 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.
39. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
40. 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.

41. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
42. 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.
43. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.
44. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
45. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
46. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
47. 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.
48. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri dari 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.

49. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
50. 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.
51. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
52. 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

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi

Pasal 2

- 1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan Standar Teknis yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
- 2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia;
 - b. Fungsi keagamaan, dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah;
 - c. Fungsi usaha, dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha;

- d. Fungsi sosial dan budaya, dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya; dan
 - e. Fungsi khusus, dengan fungsi dan kriteria khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.

Pasal 3

- 1) Bangunan Gedung dengan fungsi keagamaan dan fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.
- 2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum disusun dan/atau belum tersedia, fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW.

Pasal 4

- 1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.
- 2) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti seluruh Standar Teknis dari setiap fungsi yang digabung.

Pasal 5

- 1) Setiap orang yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- 2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. Pembekuan PBG;
 - f. Pencabutan PBG;

- g. Pembekuan SLF Bangunan Gedung;
 - h. Pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
 - i. Perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
- 3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40.

Bagian Kedua

Klasifikasi

Pasal 6

- 1) Bangunan Gedung diklasifikasikan berdasarkan:
- a. Tingkat kompleksitas;
 - b. Tingkat permanensi;
 - c. Tingkat risiko bahaya kebakaran;
 - d. Lokasi;
 - e. Ketinggian bangunan gedung;
 - f. Kepemilikan bangunan gedung; dan
 - g. Klas bangunan.
- 2) Klasifikasi berdasarkan Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. Bangunan Gedung sederhana;
 - b. Bangunan Gedung tidak sederhana; dan
 - c. Bangunan Gedung khusus.
- 3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. Bangunan Gedung permanen; dan
 - b. Bangunan Gedung nonpermanen.
- 4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;

- b. Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- 5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
- a. Bangunan Gedung di lokasi padat;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi renggang.
- 6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. Bangunan Gedung super tinggi;
 - b. Bangunan Gedung pencakar langit;
 - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi;
 - d. Bangunan Gedung bertingkat sedang; dan
 - e. Bangunan Gedung bertingkat rendah.
- 7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
- a. BGN; dan
 - b. Bangunan Gedung selain milik negara.
- 8) Klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- 1) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- 2) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.

Pasal 8

- 1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.
- 2) Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan PBG perubahan

BAB III

PERSYARATAN ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 9

- 1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- 2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:
 - a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. PBG
- 3) Untuk persyaratan, penyelenggaraan, dan pembinaan BGN mengikuti persyaratan administratif, standar teknis, dan kelengkapan dokumen BGN dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Untuk persyaratan, penyelenggaraan, dan pembinaan Bangunan Gedung yang memiliki fungsi khusus berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Status Kepemilikan Tanah

Pasal 10

- 1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a dibuktikan dengan dokumen kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Dalam hal tanah yang digunakan bukan milik sendiri, Pemilik Bangunan Gedung harus memiliki surat izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah paling sedikit memuat:
 - a. Izin memanfaatkan tanah dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Jangka waktu pemanfaatan tanah; dan
 - c. Pernyataan kesanggupan dari pemilik Bangunan Gedung untuk membongkar Bangunan Gedung jika jangka waktu pemanfaatan tanah sudah berakhir
- 3) Dokumen kepemilikan tanah dan surat izin pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) merupakan persyaratan dalam pengajuan PBG.

Bagian Ketiga

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 11

- 1) Status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b dibuktikan dengan SBKBG.
- 2) SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan Pendataan Bangunan Gedung.
- 3) SBKBG dapat dipindahtangankan kepada pihak lain melalui mekanisme sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Garis Sempadan Pagar dan Garis Sempadan Bangunan

Pasal 12 A

- 1) Setiap Bangunan Gedung wajib memenuhi ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) sesuai dengan peruntukan lokasi dan ketentuan tata ruang.
- 2) Ketentuan GSP dan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai standar minimum jarak bebas Bangunan Gedung terhadap:

- a. Hierarki jalan;
 - b. Lintasan jalan kereta api;
 - c. Sumber air dan/atau saluran air;
 - d. Pantai, rawa, danau, waduk, dan/atau sejenisnya;
 - e. lintasan pipa dan kabel bawah tanah; dan
 - f. Lintasan kabel listrik
- 3) Ketentuan besaran GSP dan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
 - 4) Dalam hal RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau RTBL telah menetapkan ketentuan garis sempadan yang lebih ketat daripada Lampiran V sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berlaku ketentuan yang lebih ketat.
 - 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengukuran dan penerapan GSP dan GSB pada lokasi tertentu diatur dalam Peraturan Bupati.
 - 6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerbitan SBKBBG kemudian diatur dalam Peraturan Bupati

Pasal 12

- 1) Setiap Bangunan Gedung harus memiliki SBKBBG
- 2) SBLBG diterbitkan bersamaan dengan penerbitan SLF atau setelah penerbitan SLF perpanjangan

BAB IV

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 13

- 1) Pasal 13 (1) Setiap orang yang akan mengajukan permohonan PBG wajib mendapatkan surat KRK untuk lokasi yang bersangkutan sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.

- 2) Surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang tata ruang.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerbitan KRK diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 14

- 1) Pelayanan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.
- 2) Verifikasi pemenuhan Standar Teknis sebagai dasar penerbitan PBG dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundangundangan:
 - a. Setiap orang yang akan mendirikan Bangunan Gedung wajib memiliki PBG.
 - b. PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
 - c. PBG diterbitkan setelah pemohon memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - d. Proses PBG dilaksanakan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG)

Pasal 15

- 1) Pemohon PBG mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung.
- 2) Persyaratan permohonan PBG terdiri atas:
 - a. Dokumen rencana teknis; dan
 - b. Dokumen administrasi
- 3) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi
 - a. Gambar rencana arsitektur;
 - b. Gambar rencana struktur;

- c. Gambar rencana mekanikal, elektrikal, dan perpipaan; dan
 - d. Gambar rencana tata bangunan dan lingkungan
- 4) Persyaratan PBG, tata cara dan mekanisme penerbitan PBG, serta tata cara pengajuan permohonan PBG dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Proses penilaian dan pembahasan dokumen rencana teknis PBG dilaksanakan oleh TPA, TPT, dan Sekretariat TPA.

BAB V STANDAR TEKNIS

Bagian Kesatu

Pasal 16

Standar Teknis Bangunan meliputi:

- a. Persyaratan tata bangunan;
- b. Persyaratan keandalan bangunan gedung;
- c. Persyaratan bangunan gedung hijau; dan d. Persyaratan aksesibilitas bangunan gedung.

Bagian Kedua

Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 17

- 1) Persyaratan peruntukan Bangunan Gedung meliputi:
- a. Persyaratan peruntukan lokasi; dan
 - b. Intensitas Bangunan Gedung
- 2) Persyaratan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada:
- a. RDTR; atau
 - b. RTRW dalam hal RDTR belum tersedia.

- 3) Intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- KDB;
 - KLB;
 - KDH;
 - KTB; dan
 - KBG.

Pasal 18

Penugasan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.

- 1) Penetapan peruntukan lokasi Bangunan Gedung didasarkan pada ketentuan RDTR beserta peraturan zonasi yang berlaku di Kabupaten Serang.
- 2) Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau pada perairan daerah harus memenuhi ketentuan peruntukan lokasi dan standar teknis yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Intensitas Bangunan Gedung

- 1) Penetapan intensitas Bangunan Gedung dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah melalui peraturan tentang RDTR dan peraturan zonasi atau melalui RTBL.
- 2) Penetapan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Penetapan nilai KDB maksimum;
 - b. Penetapan nilai KLB maksimum;
 - c. Penetapan nilai KDH minimum;
 - d. Penetapan nilai KTB maksimum; dan
 - e. Penetapan nilai KBG maksimum

Bagian Ketiga

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 20

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung meliputi persyaratan:

Penerbitan dan/atau perpanjangan SLF dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung melalui mekanisme pelayanan perizinan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

- a. Keselamatan;
- b. Kesehatan;
- c. Kenyamanan; dan
- d. Kemudahan.

Pasal 21

1) Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung meliputi persyaratan:

- a. Kemampuan struktur Bangunan Gedung;
- b. Kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
- c. Kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya sambaran petir dan bahaya kelistrikan.

2) Persyaratan kesehatan Bangunan Gedung meliputi persyaratan:

- a. Sanitasi;
- b. Penggunaan bahan bangunan gedung; dan
- c. Kualitas udara dalam ruangan

3) Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung meliputi persyaratan:

- a. Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang;
- b. Kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- c. Kenyamanan pandangan; dan
- d. Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

4) Persyaratan kemudahan Bangunan Gedung meliputi persyaratan:

- a. Kemudahan hubungan horizontal;
- b. Kemudahan hubungan vertikal;

5) Penerbitan dan/atau perpanjangan SLF dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung melalui mekanisme pelayanan perizinan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

- c. Kelengkapan prasarana dan sarana; dan
- d. Aksesibilitas dan fasilitas bagi penyandang disabilitas

Bagian Keempat

Persyaratan Bangunan Gedung Hijau

Pasal 22

- 1) Pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung Hijau dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- 2) Persyaratan Bangunan Gedung Hijau meliputi:
 - a. Kesesuaian tapak;
 - b. Efisiensi energi;
 - c. Efisiensi air;
 - d. Kualitas udara dalam ruang;
 - e. Material ramah lingkungan;
 - f. Pengelolaan sampah; dan
 - g. Pengelolaan air limbah
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan Bangunan Gedung Hijau diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima

Persyaratan Aksesibilitas

Pasal 23

- 1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus memenuhi persyaratan aksesibilitas dan fasilitas bagi penyandang disabilitas.
- 2) Persyaratan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Aksesibilitas pada tapak;
 - b. Aksesibilitas memasuki dan keluar bangunan gedung;
 - c. Aksesibilitas di dalam bangunan gedung; dan
 - d. Toilet dan/atau kamar mandi yang dapat diakses oleh penyandang disabilitas
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan aksesibilitas diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAGIAN VI

PENYELENGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 24

- 1) Kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas:
 - a. Pembangunan;
 - b. Pemanfaatan;
 - c. Pelestarian; dan
 - d. Pembongkaran
- 2) Kegiatan Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan melalui proses Perencanaan Teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- 3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Pemeliharaan;
 - b. Perawatan;
 - c. Pemeriksaan secara berkala;
 - d. Perpanjangan SLF; dan
 - e. Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung
- 4) Kegiatan Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. Penetapan;
 - b. Pemanfaatan;
 - c. Perawatan;
 - d. Pemugaran; dan
 - e. Pengawasan
- 5) Kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
 - a. Penetapan pembongkaran;
 - b. Pelaksanaan pembongkaran; dan

c. Pengawasan pembongkaran.

Bagian Kedua

Pembangunang Bangunan Gedung

Paragraf 1

Kegiatan Pembangunan

Pasal 25

Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pengawasan.

Pasal 26

- 1) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara swakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.
- 2) Perangkat Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
- 3) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 27

- 1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah, dan membongkar Bangunan Gedung harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi dan lisensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- 2) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung mengacu pada Standar Teknis dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 28

- 1) Setiap Bangunan Gedung yang telah selesai dibangun harus memiliki SLF sebelum dimanfaatkan.
- 2) SLF diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- 3) SLF dapat diterbitkan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung yang telah memenuhi standar teknis.
- 4) SLF wajib diperpanjang apabila:
 - a. Masa berlaku SLF telah habis;
 - b. Terjadi perubahan fungsi atau klasifikasi Bangunan Gedung; atau
 - c. Terjadi perubahan data dan informasi Bangunan Gedung
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai SLF diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 29

- 1) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung wajib memelihara dan merawat Bangunan Gedung.
- 2) Pemeliharaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.
- 3) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dilaksanakan oleh Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung dengan melibatkan Pengkaji Teknis.

Bagian Keempat

Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya

Pasal 30

- 1) Bangunan Gedung yang ditetapkan sebagai BGCB wajib dilindungi dan dilestarikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya.
- 2) Pelestarian BGCB dilaksanakan melalui kegiatan:
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelestarian BGCB di Daerah diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima

Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 31

- 1) Pembongkaran Bangunan Gedung dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan pembongkaran dari Pemerintah Daerah.
- 2) Pembongkaran Bangunan Gedung wajib dilengkapi dengan RTB.
- 3) RTB disusun oleh Penyedia Jasa Konstruksi yang memiliki kompetensi di bidangnya.
- 4) Pembongkaran wajib dilaksanakan dengan mempertimbangkan keselamatan lingkungan dan masyarakat sekitar.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII

TPA, TPT, PENILIK, DAN SEKRETARIAT

Bagian Kesatu

Pembentukan TPA

Pasal 32

- 1) TPA dipilih oleh Pemerintah Daerah dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat.
- 2) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- 3) TPA bertugas memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- 4) Masa tugas TPA paling lama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang.

Bagian Kedua

Pembentukan TPT

Pasal 33

- 1) TPT dibentuk oleh Pemerintah Daerah.
- 2) TPT bertugas memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sederhana dan pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
- 3) Pembentukan TPT ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Ketiga

Penilik

Pasal 34

- 1) Penilik melaksanakan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- 2) Penilik ditetapkan oleh Bupati.
- 3) Penilik melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Sekretariat

Pasal 35

- 1) Sekretariat ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- 2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan, tata kerja, dan pembiayaan TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII

PEMBINAAN

Pasal 36

- 1) Bupati melaksanakan pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah melalui kegiatan:
 - a. Pengaturan;
 - b. Pemberdayaan; dan
 - c. Pengawasan
- 2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung.

Pasal 37

- 1) Kegiatan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Penyusunan atau penyempurnaan peraturan daerah;

- b. Penyusunan atau penyempurnaan peraturan teknis bangunan gedung; dan
 - c. Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan Gedung.
- 2) Kegiatan pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Pendataan Bangunan Gedung;
 - b. Sosialisasi peraturan perundang-undangan;
 - c. Bimbingan teknis; dan
 - d. Penyediaan bantuan teknis
- 3) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung;
 - b. Penertiban Bangunan Gedung; dan
 - c. Pemantauan dan evaluasi penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Bangunan Gedung.

Pasal 38

Pemerintah Daerah dapat memberikan kemudahan dalam proses penerbitan PBG, SLF, SBKBG, dan RTB kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat ini diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 39

- 1) Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- 2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - b. Pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung; dan
 - c. Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL dan kebijakan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB IX

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 40

- 1) Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif.
- 2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan PBG;
 - f. Pencabutan PBG;
 - g. Pembekuan SLF;
 - h. Pencabutan SLF;
 - i. Perintah Pembongkaran Bangunan Gedung; dan/atau
 - j. Denda administratif.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran denda administratif dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 41

- 1) Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, pelanggaran ketentuan Peraturan Daerah ini dapat dikenai sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- 2) Penyidikan atas pelanggaran ketentuan Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh pejabat penyidik yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

BAB X

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 42

- 1) Selain pejabat penyidik Polri, pejabat penyidik pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran ketentuan Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugasnya berkoordinasi dengan Penyidik Polri dan memberitahukan dimulainya penyidikan kepada Penyidik Polri.

BAB XI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 43

- 1) Setiap Orang yang melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) terkait kewajiban memiliki PBG dipidana dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak kategori III.
- 2) Ketentuan mengenai kategori denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

BAB XII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 44

- 1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku dan berlaku sebagai PBG.

- 2) Bangunan Gedung yang belum memiliki PBG pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini wajib mengurus PBG dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.
- 3) Permohonan PBG yang telah diajukan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku tetap diproses berdasarkan ketentuan yang berlaku pada saat pengajuan.

Pasal 45

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua produk hukum daerah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah tentang bangunan gedung yang sebelumnya berlaku, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 46

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan

Pasal 47

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 48

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Serang.

Ditetapkan di Serang
pada tanggal

BUPATI SERANG,

.....

Diundangkan di Serang
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SERANG,

.....

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SERANG TAHUN NOMOR
NOREG. PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG, PROVINSI
BANTEN: (../../..)

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG
NOMOR ... TAHUN
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang yang mempunyai peranan sangat penting dan strategis dalam pembentukan watak, karakter, serta kepribadian kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat Kabupaten Serang.

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 dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, telah terjadi perubahan mendasar dalam pengaturan bangunan gedung, antara lain penggantian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dan penguatan mekanisme Sertifikat Laik Fungsi (SLF) serta Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG).

Kabupaten Serang sebagai daerah otonom memiliki kewenangan untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung di wilayahnya sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan Daerah ini disusun untuk memberikan kepastian hukum, mewujudkan tertib administrasi bangunan gedung, sekaligus mendorong pembangunan yang memperhatikan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keberlanjutan lingkungan hidup.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4 s.d. Pasal 48

Cukup jelas

LAMPIRAN II

PENJELASAN ATAS RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum yang melindungi segenap bangsa dan memajukan kesejahteraan umum sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam kerangka itu, penyelenggaraan bangunan gedung merupakan bagian dari upaya negara mewujudkan ruang kehidupan yang aman, sehat, nyaman, dan berkelanjutan bagi seluruh warga. Bangunan gedung tidak semata-mata objek fisik, melainkan wadah aktivitas manusia yang menyangkut keselamatan jiwa, harta benda, martabat, serta keserasian dengan lingkungannya.

Pengaturan bangunan gedung secara nasional bertumpu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Seiring dengan kebijakan kemudahan berusaha, Undang-Undang tersebut mengalami perubahan mendasar melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Sebagai peraturan pelaksana, ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Perubahan paling mendasar adalah ditiadakannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan digantikannya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang menempatkan pemenuhan standar teknis sebagai inti pengendalian, serta diselenggarakan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) secara elektronik dan terintegrasi.

Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung disusun berdasarkan rezim lama yang bertumpu pada IMB dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Dengan beralihnya rezim nasional, sejumlah ketentuan dalam Peraturan Daerah tersebut kehilangan dasar hukum dan menjadi tidak dapat dilaksanakan. Mengingat materi yang harus disesuaikan bersifat mendasar dan menyentuh lebih dari lima puluh persen

substansi serta mengubah sistematika secara menyeluruh, maka sesuai Lampiran II angka 237 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022, Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 dicabut dan diganti dengan Peraturan Daerah yang baru.

Selain penyesuaian rezim perizinan, terdapat dua perkembangan hukum penting yang turut menjadi dasar pembentukan Peraturan Daerah ini. Pertama, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berlaku efektif pada 2 Januari 2026 mengubah perumusan ancaman pidana denda menjadi berbasis kategori, sehingga ketentuan pidana dalam Peraturan Daerah harus diselaraskan. Kedua, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menata kembali sumber penerimaan daerah, sehingga penerimaan dari denda administratif ditegaskan sebagai Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah.

Peraturan Daerah ini mengatur fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagai dasar penerapan standar teknis berbasis risiko. Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus dan fungsi campuran. Klasifikasi ditetapkan berdasarkan tingkat kompleksitas, permanensi, risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan kepemilikan. Penetapan fungsi dan klasifikasi ini menentukan persyaratan teknis dan mekanisme penilaian yang diperlukan.

Persyaratan bangunan gedung meliputi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Persyaratan administratif mencakup status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan PBG. Persyaratan teknis mencakup persyaratan tata bangunan serta keandalan bangunan gedung yang meliputi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Aspek kemudahan mencakup jaminan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas, lanjut usia, anak-anak, dan kelompok rentan lainnya berdasarkan prinsip desain universal

sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas.

Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran. Dalam setiap tahapan tersebut dikenal instrumen administratif berupa PBG, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), dan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), yang seluruhnya diselenggarakan melalui SIMBG. Peraturan Daerah ini juga mengatur penerapan bangunan gedung hijau sebagai wujud pembangunan berkelanjutan serta pelestarian bangunan gedung cagar budaya selaras dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Untuk menjamin keterlaksanaan, Peraturan Daerah ini menata kelembagaan penyelenggaraan, yaitu Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, Penilik, dan Sekretariat, beserta tugas, tata kerja, dan pembiayaannya. Pemerintah Daerah juga berkewajiban melakukan pembinaan melalui pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan, serta membuka ruang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan Gedung.

Dalam hal terjadi pelanggaran, Peraturan Daerah ini menetapkan sanksi administratif yang bersifat berjenjang, mulai dari peringatan tertulis hingga perintah pembongkaran, serta denda administratif. Penerimaan dari denda administratif merupakan Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah. Adapun ketentuan pidana dirumuskan secara selektif dan selaras dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dengan tetap mengedepankan sanksi administratif sebagai sarana penegakan utama (*ultimum remedium* bagi sanksi pidana).

Sejumlah materi yang bersifat teknis dan prosedural didelegasikan untuk diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati. Untuk menjamin ketertiban pendelegasian, menghindari duplikasi, dan mencegah kekosongan hukum, seluruh amanat pendelegasian dikonsolidasikan dalam satu Peraturan Bupati payung tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang wajib ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah diundangkan. Khusus

pendelegasian besaran dan tata cara pengenaan denda atau sanksi administratif, ditetapkan sebagai delegasi tunggal melalui Pasal 40 ayat (3) guna menjamin keseragaman.

Dengan pengaturan tersebut, Peraturan Daerah ini diharapkan memberikan kepastian hukum, meningkatkan keselamatan dan keandalan bangunan gedung, memperbaiki kualitas pelayanan publik, mendukung iklim investasi, serta mewujudkan keadilan melalui kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan jaminan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Memuat definisi 52 istilah. Ketentuan definisi dimaksudkan agar setiap istilah dipahami secara seragam dan konsisten di seluruh batang tubuh, sehingga tidak menimbulkan multitafsir dalam pelaksanaannya.

Pasal 2

Memuat asas penyelenggaraan bangunan gedung, yaitu kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, yang menjadi roh dari seluruh pengaturan.

Pasal 3

Memuat maksud dan tujuan pengaturan, yaitu mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang dan serasi dengan lingkungannya.

Pasal 4

Memuat ruang lingkup pengaturan yang menjadi cakupan Peraturan Daerah.

Pasal 5

Mengatur fungsi bangunan gedung. Ayat (3) menegaskan bahwa terhadap pelanggaran ketentuan fungsi dikenai sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 40, sehingga pendelegasian besaran dan tata cara denda dilakukan secara tunggal melalui Pasal 40 ayat (3).

Pasal 6

Mengatur klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas, permanensi, risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan kepemilikan, sebagai dasar penerapan standar teknis berbasis risiko.

Pasal 7 Cukup jelas.

Pasal 8

Mengatur persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Persetujuan Bangunan Gedung.

Pasal 9

Mengatur persyaratan teknis bangunan gedung yang meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Pasal 10

Mengatur persyaratan keselamatan, mencakup kemampuan bangunan gedung mendukung beban muatan serta sistem proteksi terhadap bahaya kebakaran dan petir.

Pasal 11

Mengatur persyaratan kesehatan, mencakup sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan yang sehat.

Pasal 12

Mengatur persyaratan kenyamanan dan kemudahan, termasuk kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana.

Pasal 13

Mengatur aksesibilitas bagi penyandang disabilitas, lansia, anak-anak, dan kelompok rentan lainnya berdasarkan prinsip desain universal sesuai Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016.

Pasal 14

Ayat (1) menegaskan kewajiban memiliki Persetujuan Bangunan Gedung sebelum pelaksanaan konstruksi. PBG menggantikan rezim Izin Mendirikan Bangunan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Pasal 15

Mengatur tahapan perencanaan teknis bangunan gedung yang dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan yang memenuhi kompetensi.

Pasal 16

Mengatur proses pemeriksaan dan penilaian dokumen rencana teknis oleh Tim Profesi Ahli atau Tim Penilai Teknis melalui SIMBG.

Pasal 17

Mengatur pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sesuai PBG yang diterbitkan.

Pasal 18

Mengatur pengawasan pelaksanaan konstruksi oleh Penilik bangunan gedung.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Mengatur penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagai syarat pemanfaatan bangunan gedung, sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 sebagaimana telah diubah.

Pasal 21

Mengatur masa berlaku dan perpanjangan SLF beserta pengkajian teknis berkala.

Pasal 22

Mengatur penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Pasal 23

Mengatur pemanfaatan bangunan gedung sesuai fungsi yang ditetapkan dalam PBG.

Pasal 24

Mengatur pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung selama masa pemanfaatan.

Pasal 25

Mengatur pendataan bangunan gedung yang terintegrasi dengan SIMBG.

Pasal 26

Mengatur penerapan bangunan gedung hijau pada penyelenggaraan bangunan gedung tertentu.

Pasal 27

Mengatur pemberian insentif bagi penyelenggaraan bangunan gedung hijau.

Pasal 28

Mengatur pelestarian bangunan gedung cagar budaya selaras dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010.

Pasal 29

Mengatur tingkat dan tata cara pelestarian bangunan gedung cagar budaya.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Mengatur kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Norma substansi kemudahan dipisahkan secara tegas dari norma pendelegasiannya untuk menghindari pencampuran rumusan.

Pasal 32

Mengatur bentuk kemudahan, antara lain bantuan teknis, pendampingan, dan keringanan atau pembebasan atas layanan tertentu sesuai kewenangan daerah.

Pasal 33

Mengatur jaminan aksesibilitas pada bangunan gedung untuk kepentingan umum dan pelayanan publik.

Pasal 34

Mengatur peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk pemantauan dan penyampaian masukan.

Pasal 35

Mengatur pembinaan oleh Pemerintah Daerah melalui pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

Pasal 36

Mengatur pembentukan Tim Profesi Ahli dan Tim Penilai Teknis beserta fungsinya dalam penilaian teknis.

Pasal 37

Mengatur Penilik bangunan gedung dan Sekretariat penyelenggaraan, termasuk dukungan pembiayaannya.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Mengatur sanksi administratif atas pelanggaran, terdiri atas sepuluh jenis sanksi yang bersifat berjenjang, yaitu peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pekerjaan, penghentian sementara atau tetap pemanfaatan, pembekuan PBG, pencabutan PBG, pembekuan SLF, pencabutan SLF, perintah pembongkaran, dan denda administratif. Ayat (3) merupakan satu-satunya pendelegasian besaran dan tata cara pengenaan denda/sanksi administratif kepada Peraturan Bupati, sehingga delegasi bersifat tunggal dan seragam. Denda administratif merupakan penerimaan daerah yang dikategorikan sebagai Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

Pasal 41

Mengatur kewenangan penyidikan dan keterkaitan dengan ketentuan pidana. Rumusan disusun selaras dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan dengan ketentuan pidana pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Cipta Kerja.

Pasal 42

Mengatur Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang bangunan gedung.

Pasal 43

Mengatur ketentuan pidana. Ancaman pidana denda dirumuskan berbasis kategori sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Penerimaan dari pidana denda merupakan penerimaan negara bukan pajak yang disetor ke kas negara sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 44

Mengatur ketentuan peralihan bagi bangunan gedung yang telah memiliki IMB sebelum berlakunya Peraturan Daerah, yang dinyatakan tetap berlaku dan dipersamakan dengan PBG sampai dengan batas waktu tertentu.

Pasal 45

Mengatur ketentuan peralihan bagi proses perizinan atau persetujuan yang sedang berjalan pada saat Peraturan Daerah mulai berlaku.

Pasal 46

Mengatur kewajiban menetapkan peraturan pelaksanaan berupa Peraturan Bupati paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah diundangkan, guna menjamin tidak terjadi kekosongan hukum.

Pasal 47

Menyatakan Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, sebagai konsekuensi penggantian secara menyeluruh.¹

Pasal 48

Mengatur saat mulai berlakunya Peraturan Daerah dan perintah pengundangan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Serang

LAMPIRAN III

MATRIKS PERBANDINGAN PERDA NOMOR 1 TAHUN 2018 DENGAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH BARU

Matriks berikut menyandingkan pokok pengaturan dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 (rezim lama) dengan Rancangan Peraturan Daerah baru (rezim penggantian), guna menegaskan urgensi penggantian.

No	Materi Muatan	Perda No. 1 Tahun 2018 (Rezim Lama)	Raperda Baru (Penggantian)
1	Dasar hukum Utama	UU 28/2002 dan PP 36/2005	UU 28/2002 jo. UU 6/2023 dan PP 16/2021
2	Instrumen persetujuan	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)
3	Sistem layanan	Manual/konvensional	Elektronik dan terintegrasi melalui SIMBG
4	Pendekatan pengendalian	Berbasis perizinan	Berbasis pemenuhan standar dan risiko
5	Sumber penerimaan	Retribusi IMB	Retribusi PBG dan Lain-lain PAD yang Sah
6	Sertifikat laik fungsi	Belum optimal	SLF wajib sesuai Permen PUPR 27/2018 jo. 3/2020
7	Bukti kepemilikan	Belum diatur tegas	SBKBG diatur tegas
8	Kelembagaan teknis	Terbatas	TPA, TPT, Penilik, dan Sekretariat
9	Bangunan gedung hijau	Belum diatur memadai	Diatur beserta insentif
10	Aksesibilitas disabilitas	Belum eksplisit	Diatur eksplisit (desain universal)
11	Kemudahan bagi	Belum diatur memadai	Diatur beserta delegasi

	MBR		teknisnya
12	Sanksi administratif	Terbatas	Berjenjang, denda sebagai Lain-lain PAD Sah
13	Ketentuan pidana	Mengacu rezim lama	Selaras UU 1/2023 (KUHP), denda berbasis kategori
14	Pendelegasian Perbup	Tersebar/tidak tertib	Satu Perbup payung; delegasi denda tunggal (Pasal 40)
15	Status	Perlu diganti	Mencabut dan menggantikan Perda 1/2018

LAMPIRAN IV

DAFTAR SINGKATAN DAN ISTILAH

SINGKATAN/ ISTILAH	KEPANJANGAN/PENGERTIAN
APBD	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
AUPB	Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik
BGCB	Bangunan Gedung Cagar Budaya
BGH	Bangunan Gedung Hijau
DPRD	Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
HKPD	Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah
IMB	Izin Mendirikan Bangunan (rezim lama)
KRK	Keterangan Rencana Kabupaten
KUHP	Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
PBG	Persetujuan Bangunan Gedung
Perbup	Peraturan Bupati
Perda	Peraturan Daerah
PNBP	Penerimaan Negara Bukan Pajak
PP	Peraturan Pemerintah
PPNS	Penyidik Pegawai Negeri Sipil
Permen PUPR	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
RIA	Regulatory Impact Assessment (Analisis Dampak Pengaturan)
ROCCIPI	Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process, Ideology
RTB	Rencana Teknis Pembongkaran
SBKBG	Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung
SIMBG	Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung
SLF	Sertifikat Laik Fungsi
TPA	Tim Profesi Ahli
TPT	Tim Penilai Teknis
UU	Undang-Undang
UUD 1945	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

LAMPIRAN V

DIADOPSI DARI LAMPIRAN II PERATURAN DAERAH KABUPATEN
SERANG NOMOR 1 TAHUN 2018 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

STANDAR PENGATURAN KDB DAN KLB MAKSIMUM
BERDASARKAN FUNGSI KAWASAN

Fungsi	KDB Maksimum			KLB Maksimum			Keterangan
	Status Jalan			Status Jalan			
	Nasional	Provinsi	Kabupaten	Nasional	Provinsi	Kabupaten	
Kawasan Lindung	0%	0%	0%	0,0	0,0	0,0	Hanya untuk sarana dan prasarana vital.
Kawasan Perkebunan dan Perikanan	70%	70%	70%	0,8	0,8	0,8	
Kawasan Pertanian	20%	20%	20%	0,4	0,4	0,4	
Peternakan	60%	60%	60%	1,2	1,2	1,2	
Industri	60%	60%	60%	2,4	2,4	2,4	Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis bangunan
Home Industri/Industri Rumah Tangga	60%	60%	60%	2,4	2,4	2,4	Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis bangunan
Permukiman	70%	60%	60%	4,0	2,4	1,5	Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis bangunan
Perdagangan	80%	70%	70%	2,4	2,4	2,4	Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis bangunan

KETENTUAN-KETENTUAN UNTUK GARIS SEMPADAN

a. Garis Sempadan berdasarkan hierarki jalan;

No	Status Jalan		Permukiman		Perdagangan/ Jasa lain-lain		Industri		Pernakan	
			GSP (m)	GSB (m)	GSP (m)	GSB (m)	GSP (m)	GSB (m)	GSP (m)	GSB (m)
1.	Jalan Nasional	Jl.Cinangka - Cilegon	6	15	6	13	6	15	6	15
		Jl.Cilegon - Serang	8	18	8	15	8	18	8	18
		Jl.Serdang - Bojonegara - Merak	6	15	6	13	6	15	6	15
		Jl.Serang- Pandeglang	6	15	6	13	6	15	6	15
		Jl.Serang - Cikande	10	20	10	18	10	20	10	20
		Jl.Cikande - Rangkasbitung	10	18	10	15	10	18	10	18
2	Jalan TOL		-	6	-	10	-	10	-	10
3.	Jalan Provinsi		6	13	6	12	6	13	6	13
4.	Jalan Kabupaten		5	11	5	10	5	13	5	13
5.	Jalan Kawasan	- Jln Utama	-	8	-	10	-	12	-	-
		- Jln Pembagi	-	6	-	8	-	10	-	-
6.	Jalan Lingkungan Komplek	- Jln Utama	5	8	5	8	-	-	-	-
		- Jln Pembagi	3	6	3	6	-	-	-	-
7.	Jalan Desa		3	8	3	8	3	8	3	8
8.	Jalan Gang		1	2	1	2	-	-	-	-

b. Garis Sempadan terhadap Jalan Kereta Api;

No	Jenis	Jalan Kereta Api		
		Lurus (m)	Belokan/ Lintasan (m)	Timbunan/galian bahan (m)
1	Bangunan	11	14	11
2	Tanaman	20	24	20
3	Landasan Untuk Penyimpanan Barang Mudah Terbakar	20	23	20

c. Garis Sempadan terhadap sumber air dan atau saluran air;

No	Jenis Saluran	Konstruksi	Lokasi	Kedalaman	GSB (m)
1	Sungai	Tidak Bertanggul	Dalam Perkotaan	≤ 3 meter	10
				3 -20 meter	15
				≥ 20 meter	30
			Luar Perkotaan	Besar	100
				Kecil	50
		Sungai Bertanggul	Dalam Perkotaan	-	8
			Luar Perkotaan	-	5
2	Irigasi				
	Q ≥ 4 M3 /detik (Induk)	Bertalud	Dalam Perkotaan	-	6
			Luar Perkotaan	-	9
		Tidak bertalud	Dalam Perkotaan		8
			Luar Perkotaan		13
	Q < 4 M3 /detik (Induk)	Bertalud	Dalam Perkotaan	-	6
			Luar Perkotaan	-	8
		Tidak bertalud	Dalam Perkotaan		8
			Luar Perkotaan		8
	Q ≤ 1 M3 /detik (Induk)	Bertalud	Dalam Perkotaan	-	4
			Luar Perkotaan	-	4
		Tidak bertalud	Dalam Perkotaan		5
			Luar Perkotaan		5

d. Garis sempadan terhadap pantai, rawa, danau dan atau sejenisnya;

No	Jenis	Peruntukan	GSB (m)
1	Pantai	Kawasan Permukiman	100
		Kawasan Industri	100
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	100
		Kawasan Pariwisata	100
2	Rawa, Danau	Kawasan Permukiman	50
		Kawasan Industri	50
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	50
		Kawasan Pariwisata	50
3	Sumber Mata Air	Kawasan Permukiman	200
		Kawasan Industri	200
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	200
		Kawasan Pariwisata	200

e. Garis sempadan terhadap Lintasan Pipa dan Kabel Bawah Tanah;

No	Saluran Pipa	Garis Sempadan	
		GSP (m)	GSB (m)
1	Gas	10	14
2	Minyak	10	14

f. Garis sempadan terhadap Lintasan Kabel Listrik;

No	Jenis	SUTT		SUTET	SUTM	SUTR	Saluran Kabel	
		66 KV	150 KV	500 KV			SKTM	SKTR
1	Bangunan Beton	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
2	Pompa Bensin	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
3	Penimbunan Bahan Bakar		20 m	50 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
4	Pagar	3 m	20 m	3 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
5	Lapangan Terbuka	6,5 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
6	Jalan raya	8 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
7	Tanaman	3,5 m	20 m	8,5 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
8	Bangunan Tahan Api	3,5 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
9	Rel Kereta Api	8 m	20 m	15 m	20 m	20 m	20 m	20 m
10	Jembatan besi/ tangga besi/ kereta listrik	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
11	Lapangan olah raga	2,5 m	20 m	14 m	20 m	20 m	20 m	20 m
12	jaringan telekomunikasi, televisi dan kereta gantung	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m

Keterangan :

SUTR : Saluran Udara Tegangan Rendah
 SUTRM : Saluran Udara Tegangan Menengah
 SUTT : Saluran Udara Tegangan Tinggi
 SUTET : Saluran Udara Tegangan Ektra Tinggi
 SKTR : Saluran Kabel Tegangan Rendah
 SKTM : Saluran Kabel Tegangan Menengah

- g. Penentuan garis sempadan apabila terjadi pelebaran jalan ditetapkan dengan rumus sebagai berikut

$$GS = \frac{B - A}{2} + C$$

GS = Garis Sempadan yang dicari

A = Lebar Badan Jalan

B = Lebar Badan Jalan Ideal berdasarkan ketentuan dan teknik perencanaan jalan

C = Batas luar Ruwasja diukur dari as jalan