



PERATURAN DAERAH KOTA SURAKARTA NOMOR 4 TAHUN 2024
TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Oleh:

FX Sasadara Paska, SH

Perancang Peraturan Perundang-Undangan Ahli Pertama

Bagian Hukum Setda Kota Surakarta

Pada Tahun 2020 telah disahkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang disusun dengan semangat untuk mempermudah setiap perizinan, termasuk salah satunya mengenai Izin Mendirikan Bangunan yang diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung. Perubahan istilah tersebut barangkali hanya sebagian kecil dari banyak hal yang harus disesuaikan dari aspek perizinan bangunan gedung. Penggunaan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) adalah sistem yang selanjutnya terbit dan harus diakomodir setiap kabupaten/kota dalam memberikan perizinan bangunan gedung berupa persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi. Prosedur perizinan yang berubah rupanya juga dibarengi dengan munculnya peranan Tenaga Profesional Ahli dan Tenaga Profesional Teknis yang menjadi jaminan suatu Bangunan Gedung layak mendapat Persetujuan Bangunan Gedung atau tidak.

Perubahan perizinan bangunan gedung karena perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan di tingkat pusat bukan satu-satunya alasan mengapa Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung dicabut dan digantikan perannya oleh Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024. Sejumlah persoalan terkait bangunan gedung sepertinya juga turut menjadi dasar pertimbangan dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan

Bangunan Gedung yang saat ini berlaku, antara lain adalah masih banyaknya pelanggaran standar teknis bangunan gedung yang belum bisa ditegakkan secara optimal dengan adanya Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016.

Berdasarkan latar belakang dan pertimbangan tersebut di atas, Wali Kota Surakarta bersama dengan DPRD Kota Surakarta melakukan pembahasan sampai akhirnya menyetujui bersama Rancangan Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diusulkan oleh Wali Kota tentunya dengan beberapa perubahan yang disepakati dalam pembahasan. Pada tanggal 19 Juni 2024 akhirnya ditetapkan sekaligus diundangkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung tersebut.

Secara umum hal yang berubah dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung jika dibandingkan dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung antara lain adalah perubahan istilah terkait penyelenggaraan bangunan Gedung seperti Persetujuan Bangunan Gedung dari sebelumnya Izin Mendirikan Bangunan. Perubahan berikutnya adalah mengenai sistem perizinan karena telah mengakomodir aplikasi Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung sesuai perubahan sistem yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Perubahan ketiga adalah mengenai perubahan lingkup Bangunan Gedung, sebagaimana diketahui pada era Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung tidak memasukkan Prasarana Bangunan Gedung sebagai bagian dari pengaturannya, sedangkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung mengakomodir pengaturan mengenai Prasarana Bangunan Gedung sekaligus mencabut pengaturan Menara Telekomunikasi yang diatur tersendiri dengan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun

2012 tentang Penataan dan Pembangunan Menara Telekomunikasi. Perubahan yang dapat dilihat selanjutnya adalah Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung menarik diri dari pengaturan mengenai tata ruang yang dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung sangat massif khususnya yang pengaturan intensitas bangunan yang sangat terkait dengan tata ruang ataupun tata bangunan dan lingkungan. Perubahan yang nampaknya sangat progresif adalah adanya pengenaan sanksi keperdataan berupa ganti rugi biaya pembongkaran sebagai akibat dari pelanggaran klas dan fungsi bangunan, pelanggaran standar teknis dan pelanggaran perizinan.

Secara sistematis Peraturan Daerah ini memiliki lingkup pengaturan yang terdiri atas Fungsi Dan Klasifikasi Bangunan Gedung, Standar Teknis Bangunan Gedung, Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Peran Masyarakat dan Pembinaan.

Pengaturan mengenai Fungsi Dan Klasifikasi Bangunan Gedung pada intinya memuat fungsi bangunan gedung yang harus sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang dan Rencana Tata Ruang Wilayah serta dimuat dalam Persetujuan Bangunan Gedung. Selain itu Peraturan Daerah ini memuat amanat pengaturan mengenai klas bangunan gedung dalam Peraturan Wali Kota. Ketentuan lainnya adalah memasukkan Prasarana Bangunan Gedung dalam lingkup pengaturan dalam peraturan daerah ini, sehingga menara, jembatan, gapura dan bangunan pendukung lainnya harus memenuhi standar teknis dan perizinan bangunan gedung yang ditetapkan.

Ketentuan mengenai Standar Teknis meliputi standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung, standar pelaksanaan dan pengawasan, standar pemanfaatan sampai dengan standar pembongkaran. Selain itu juga diatur mengenai ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung cagar budaya, ketentuan

bangunan gedung hijau, ketentuan mengenai bangunan gedung negara, ketentuan dokumen dan ketentuan pelaku penyelenggara bangunan gedung.

Proses penyelenggaraan bangunan gedung yang diatur meliputi ketentuan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian hingga pembongkaran. Penekanan dalam bab ini adalah sebelum pembangunan harus ada persetujuan bangunan gedung, sebelum ada pemanfaatan harus ada sertifikat laik fungsi, sebelum pelestarian bangunan cagar budaya harus ada kajian teknis dan sebelum ada pembongkaran harus ada rencana tindak bongkar (RTB).

Peran serta masyarakat yang dimungkinkan dilakukan berdasar Peraturan Daerah ini meliputi pemantauan dan penjagaan ketertiban, pemberian masukan dan/atau penyempurnaan terhadap peraturan, pedoman, dan standar teknis. Selain itu masyarakat juga dapat melakukan gugatan perwakilan apabila dirasa perlu.

Pembinaan yang merupakan tugas dan wewenang Pemerintah Kota Surakarta yang secara teknis diamanatkan diatur dalam Peraturan Wali Kota. Substansi pengaturan pembinaan sendiri meliputi pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan.

Mengingat Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung menggantikan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung, maka diatur dapat ditemukan juga pengaturan mengenai ketentuan peralihan. Adapun ketentuan peralihan tersebut meliputi pengakuan terhadap Izin Mendirikan Bangunan yang ada sebelum Peraturan Daerah ini dengan syarat harus sesuai dengan standar teknis. Kedua bangunan gedung yang ada sebelum Peraturan Daerah ini, namun belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan wajib mengurus Sertifikat Laik Fungsi. Ketiga permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan sebelum Peraturan Daerah ini, namun belum selesai, proses

perizinannya akan disesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024.

Ketentuan Penutup dalam Peraturan Daerah ini memberi batas waktu penyusunan peraturan pelaksanaan, mengatur pemberlakuan Peraturan Daerah dan mencabut tiga Peraturan Daerah sekaligus yaitu Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perencanaan dan Pembangunan Menara Telekomunikasi, Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung, dan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Hal yang nampaknya perlu diperhatikan selanjutnya adalah beberapa kewajiban setiap pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam Pasal 9, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 86, Pasal 165, Pasal 166, Pasal 168, Pasal 187, Pasal 194, Pasal 200, Pasal 228, dan Pasal 237. Kewajiban tersebut memuat beberapa ancaman sanksi administratif hingga sanksi keperdataan. Dengan Peraturan Daerah ini Pemerintah Kota Surakarta berupaya memberi jaminan keamanan setiap Bangunan Gedung dengan memastikan Bangunan Gedung memenuhi Standar Teknis. Ketentuan pengenaan sanksi administratif dan keperdataan sendiri juga akan diatur tata caranya dengan Peraturan Wali Kota yang pada saat ini semestinya sedang dalam tahap penyusunan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang sebagai Perangkat Daerah yang mampu urusan terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Demikian ulasan mengenai Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjadi tantangan bagi kita semua untuk mendukung implementasinya demi Kota Surakarta yang lebih baik.