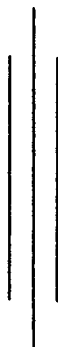




NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH
PROVINSI SUMATERA BARAT

**T
E
N
T
A
N
G**

BANGUNAN GEDUNG PADA KAWASAN
RAWAN BENCANA



PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT

NASKAH AKADEMIK RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG PADA KAWASAN RAWAN BENCANA

A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Bangunan Gedung, dirumuskan bahwa bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Sebagai hasil dari pekerjaan konstruksi, maka sebelum suatu bangunan gedung didirikan seharusnya memenuhi persyaratan secara administratif dan teknis bangunan, sehingga dapat diantisipasi segala kemungkinan yang dapat timbul setelah suatu bangunan didirikan. Apabila dilihat dari tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan, bangunan gedung mempunyai beberapa klasifikasi fungsi. Bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Dengan fungsi demikian, tentu tidak akan sama cara dan/atau persyaratan secara administratif maupun teknis bangunan yang diperlukan apabila setiap orang dan/atau badan hukum membuat perencanaan dan pelaksanaan dari konstruksi bangunan.

Tidak dapat dipungkiri, dengan melihat fakta hukum dan fakta lapangan, masih banyak ditemui berbagai bangunan baik dilihat dari fungsinya maupun peruntukan yang tidak mempunyai kualifikasi serta persyaratan administratif dan teknis bangunan. Kondisi demikian, dapat dibuktikan dengan besarnya potensi terhadap kerusakan bangunan, dalam hal terjadi bencana alam, ataupun bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan peruntukan. Dalam bentuk lain, pelaksanaan pembangunan dari

bangunan gedung tidak berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah propinsi, kabupaten/ kota.

Dalam kondisi demikian, untuk menciptakan adanya tertib administratif dan tertib hukum serta adanya pengintegrasian dan perencanaan yang lebih baik ke depan, diperlukan adanya pengaturan tentang bangunan gedung pada kawasan rawan bencana oleh daerah dalam bentuk peraturan daerah. Apabila dikaitkan dengan adanya kewenangan daerah untuk mengatur lebih lanjut baik dalam peraturan daerah, maupun produk hukum daerah lainnya, bahwa ada beberapa alasan yang dapat dijadikan pertimbangan pentingnya pengaturan tentang bangunan gedung pada kawasan rawan bencana, sebagai berikut:

- a. Provinsi Sumatera Barat dilihat letak geografis dan kondisi alam, serta topografinya, merupakan wilayah yang terletak pada daerah rawan bencana alam, seperti gempa bumi, serta bencana lainnya, mengharuskan setiap kegiatan penyelenggaraan pembangunan termasuk bangunan gedung harus direncanakan dengan baik sehingga dapat mengantisipasi kemungkinan terjadinya kerusakan serta dampak lainnya dari penyelenggaraan dan pelaksanaan bangunan gedung.
- b. Adanya pengaturan secara nasional, baik yang diatur dalam Undang-undang Bangunan Gedung maupun Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Undang- undang Bangunan Gedung, maka diberikan kewenangan kepada Daerah untuk mengatur lebih lanjut secara teknis tentang bangunan gedung pada kawasan rawan bencana.
- c. Perlu penataan secara terencana terhadap fungsi bangunan yang ada maupun untuk bangunan gedung mendatang, melalui pengaturan sehingga tercipta ketertiban dan kepastian hukum terhadap fungsi bangunan.
- d. Bangunan gedung tidak hanya merupakan wujud fisik, tetapi pada dasarnya merupakan tempat manusia melakukan kegiatan yang strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan demikian diharapkan bahwa tujuan pengaturan dari bangunan yaitu untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar tercipta

bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pada akhirnya, adanya pengaturan tentang bangunan gedung pada kawasan rawan bencana akan dapat dijadikan pedoman baku dalam setiap aktifitas dan kegiatan dalam penyelenggaraan bangunan pada kawasan rawan bencana, dengan secara terbuka dan adanya kemudahan dalam mendirikan dan memanfaatkan bangunan gedung. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

B. Permasalahan

Memperhatikan uraian dalam latar belakang di atas, yang pada dasarnya merupakan fenomena dan fakta hukum yang dihadapi dalam pelaksanaan pembangunan khususnya bangunan gedung pada kawasan rawan bencana, maka dapat dikemukakan permasalahan utama, yang kemudian dari permasalahan dimaksud akan dirumuskan ruang lingkup pengaturan dari (rancangan) peraturan daerah tentang bangunan gedung pada kawasan rawan bencana.

Adapun permasalahan dirumuskan sebagai berikut: *Apakah langkah-langkah hukum yang dilakukan untuk mewujudkan tujuan dan manfaat serta fungsi dari bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?*

C. Asas, Tujuan dan Ruang Lingkup.

1. Asas

Penyelenggaraan Bangunan Gedung berlandaskan pada asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

- a. Asas kemanfaatan, dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

- b. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.
- c. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
- d. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

2. Tujuan

Adapun tujuan pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung adalah untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup pengaturan bangunan gedung di kawasan rawan bencana meliputi tanggung jawab pemerintah daerah, arahan persyaratan bangunan gedung, arahan pengaturan bangunan gedung pada tanggap darurat dan pasca bencana, sistem informasi manajemen bangunan gedung, pemberdayaan, serta pembinaan.

D. Metode Analisis

Secara metodologis, analisis terhadap Rancangan Peraturan Daerah Bangunan Gedung ini dilakukan dengan dua cara. **Pertama**, memberikan analisis secara umum terutama dengan memberikan alasan untuk melihat urgensi atau pentingnya pengaturan dalam bentuk peraturan daerah tentang bangunan gedung pada kawasan rawan bencana, serta tujuan,

dan fungsi dari bangunan gedung. Analisis pertama, dimuat dalam bagian pendahuluan. **Kedua**, analisis secara substantif dari rancangan peraturan daerah, yang kemudian diikuti dengan beberapa rekomendasi penyempurnaan dari pokok-pokok pengaturan (rancangan) peraturan daerah.

E. Nama Rancangan Peraturan Daerah.

Memperhatikan materi yang akan diatur dalam (rancangan) peraturan daerah, serta ruang lingkup dan dasar hukum dari pembentukan peraturan daerah, maka direkomendasikan nama peraturan daerah ini adalah:

(Rancangan) Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung Pada Kawasan Rawan Bencana.

Adapun alasan yang dapat dikemukakan berkaitan dengan pengusulan nama (Rancangan) Peraturan Daerah ini tentang Peraturan Daerah Bangunan Gedung Pada Kawasan Rawan Bencana, adalah sebagai berikut:

- a. Judul Rancangan Peraturan Daerah, seyogyanya tidak merupakan pengulangan atau sama dengan nama undang-undang yang mengatur tentang bangunan gedung dalam hal ini Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- b. Dengan hanya mengatur tentang Bangunan Gedung Pada Kawasan Rawan Bencana, maka akan memberikan ruang lingkup yang lebih fokus terhadap pokok-pokok pengaturan yang akan diatur dalam (Rancangan) Peraturan Daerah.
- c. Dilihat dari terminologi bahwa yang dimaksud dengan Bangunan Gedung Pada Kawasan Rawan Bencana adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran (vide Pasal 1 Angka 2 UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).
- d. Walau hanya mengatur tentang bangunan gedung pada kawasan rawan bencana, tidak berarti bahwa substansi pengaturan bangunan gedung akan terbatas, tetapi ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan bangunan gedung tetap dijadikan dasar hukum untuk dipedomani dalam hal penyelenggaraan bangunan gedung. Misalnya sesuai yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Undang-Undang lain yang terkait (UU Tata Ruang, dan UU Pengelolaan Lingkungan Hidup) serta Undang- undang lainnya) termasuk peraturan-peraturan pelaksanaannya.

F. Pokok- pokok Pengaturan Dalam (Rancangan Peraturan Daerah).

Materi muatan yang akan diatur dalam (Rancangan) Peraturan Daerah fokus pada penyelenggaraan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana. Secara sistematis dapat direkomendasikan pokok- pokok pengaturan sebagai berikut:

1. pengaturan tentang persyaratan pada tahap mitigasi bencana;
2. pengaturan tentang persyaratan pada tanggap darurat;
3. Pengaturan tentang persyaratan pada pasca bencana.

Walaupun, pokok- pokok pengaturan dari penyelenggaraan bangunan terkesan bersifat administratif dan teknis, tetapi aspek sosial dan ekologis dari penyelenggaraan bangunan gedung juga menjadi acuan dalam pengaturan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana.

Materi pengaturan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana dimaksud, akan lebih rinci menjadi pengaturan dari (Rancangan) Peraturan Daerah, yang substansinya dengan tetap mengacu ketentuan yang terdapat dalam materi muatan Undang- undang Bangunan Gedung serta Peraturan Pemerintah yang mengatur Bangunan Gedung.

Sebelum suatu bangunan gedung didirikan, harus dipenuhi dahulu berbagai hal yang menyangkut persyaratan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana. Undang- undang Bangunan, memberikan ketentuan yang tegas sebagai persyaratan pokok untuk pembangunan gedung pada kawasan rawan bencana yang meliputi **persyaratan administratif**, dan **persyaratan teknis** sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

1. Persyaratan Bangunan Gedung Pada Tahap Mitigasi Bencana.

Pemenuhan persyaratan **pada tahap mitigasi bencana** dari bangunan gedung akan berbeda satu sama lain apabila dikaitkan dengan fungsi bangunan gedung. Dalam hal demikian, peraturan daerah harus mengatur lebih lanjut secara rinci persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan dan/atau pengguna bangunan.

Secara umum, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan **pada tahap mitigasi bencana** yang meliputi:

a. Pemberian izin terbatas;

Pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang bersifat sementara untuk kebutuhan penunjang yang tidak permanen, bersifat sementara paling lama 10 (sepuluh) tahun dilokasi yang belum

memiliki RTRW kabupaten/kota, RDTRK dan/atau RTBL berdasarkan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.

b. *Larangan mendirikan bangunan gedung.*

Larangan mendirikan bangunan gedung secara tetap dilokasi yang belum memiliki dan tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten/kota RDTRK dan/atau RTBL, serta larangan mendirikan bangunan pada daerah rawan bahaya (kawasan sesar aktif, kawasan saluran udara tegangan extra tinggi/SUTET dan lainnya)

➤ **Kearifan Lokal.**

Pemerintah kabupaten/kota menginventarisasikan bangunan gedung lama yang didirikan dengan prinsip kearifan lokal. Berkaitan dengan pengaturan kegiatan pembangunan, yang menjadi materi muatan dari (Rancangan) Peraturan Daerah, pada dasarnya setiap pembangunan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Pembangunan bangunan gedung mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

➤ **Persyaratan Terhadap Gempa Bumi.**

Setiap bangunan yang dibangun baik itu berupa bangunan rumah non-engineered maupun bangunan gedung engineered harus sesuai dengan standar aturan yang berlaku. Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan agar kuat, kokoh dan stabil dalam memikul kombinasi beban, dan memenuhi persyaratan keselamatan (*safety*), kelayanan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Semua unsur struktur dan struktur atas harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai zona gempa bumi dilokasi bangunan gedung.

➤ **Persyaratan Terhadap Tsunami.**

Pemerintah kabupaten/kota yang memiliki kawasan pantai laut menetapkan peringkat zonasi bagian yang berpotensi mengalami kerusakan bangunan gedung akibat *tsunami*, yang diukur dari tepi pantai pada permukaan air laut terendah kearah daratan.

Zonasi ditentukan berdasarkan tingkat potensi kerawanan kerusakan bangunan gedung terbesar hingga potensi kecil, meliputi:

- a. Zona I (Zona Kerawanan Tinggi), yang berpotensi kerawanan kerusakan total;
- b. Zona II (Zona Kerawanan Menengah), yang berpotensi kerawanan kerusakan struktur bangunan gedung;
- c. Zona III (Zona Kerawanan Rendah), yang berpotensi kerawanan kerusakan ringan; dan
- d. Lainnya, yang tidak termasuk Zona I, Zona II, Zona III dan tidak berpotensi mengalami kerusakan.

➤ **Persyaratan Terhadap Tsunami.**

Pemerintah kabupaten/kota yang memiliki kawasan pantai laut tidak menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung baru, kecuali untuk sarana transportasi laut, pelelangan ikan, atau sarana lainnya yang menjadi kebutuhan perekonomian secara terbatas.

➤ **Persyaratan Terhadap Letusan Gunung Berapi.**

Pemerintah kabupaten/kota yang memiliki kawasan gunung berapi wajib berkoordinasi dalam penetapan ketentuan kawasan rawan letusan gunung berapi, meliputi:

- a. Kawasan Rawan Bencana III, pada radius 3 (tiga) kilometer dari puncak gunung;
- b. Kawasan Rawan Bencana II, pada radius 3 (tiga) sampai 7 (tujuh) kilometer dari puncak gunung; dan
- c. Kawasan Rawan Bencana I, pada radius 8 (delapan) sampai 14 (empat belas) kilometer dari puncak gunung.

➤ **Persyaratan Terhadap Banjir, Angin Topan, Tanah Longsor, Petir, Kebakaran.**

Bangunan rumah *non-engineered* yang berada pada kawasan harus dibangun diluar daerah penguasaan sungai, daerah terbuka, kawasan rawan tanah longsor, serta kawasan rawan bencana lainnya harus mengikuti standar peraturan yang berlaku.

➤ **Persyaratan Terhadap Kegagalan Konstruksi Atau Kegagalan Bangunan.**

Perencanaan konstruksi baja untuk menara saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan menara telekomunikasi/BTS harus memenuhi persyaratan sesuai standar dan tata cara yang berlaku.

2. Pengaturan Tentang Persyaratan Bangunan Gedung Pada Tanggap Darurat.

➤ **Larangan.**

Bupati/walikota dapat menetapkan persyaratan untuk melarang pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi kawasan terjadinya bencana selama masa tanggap darurat.

➤ **Tanggap Darurat**

Bangunan gedung untuk kepentingan umum dan bangunan gedung bertingkat lainnya milik pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung serta extra pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan untuk dapat dijadikan tempat penampungan sementara korban bencana. Selain bangunan gedung dilokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL, pemerintah kabupaten/kota menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari pengungsi pada tahap tanggap darurat.

3. Pengaturan Tentang Persyaratan Bangunan Gedung Pada Pascabencana.

Pengaturan tentang persyaratan bangunan gedung pada pascabencana meliputi:

- Dokumen Rencana Teknis Rehabilitasi dan Rekonstruksi;
- Pelayanan IMB dan SLF Bangunan Gedung;
- Pendelegasian Kewenangan

➤ **Pengaturan lainnya.**

Beberapa pengaturan lainnya, terutama berkaitan dengan materi penyelenggaraan bangunan gedung, dapat direkomendasikan untuk diatur, antara lain:

- i. Sistem informasi manajemen bangunan gedung
- ii. Pemberdayaan sumber daya manusia aparatur
- iii. Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi
- iv. Pemberdayaan masyarakat korban bencana
- v. Pembinaan dan pengawasan
- vi. Ketentuan Peralihan
- vii. Dan lain- lain.

4. Sistematika Pokok- pokok Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung Pada Kawasan Rawan Bencana.

- Nama Peraturan Daerah
- Konsiderans dan Dasar Hukum

- Ketentuan Umum
- Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup
- Perencanaan Teknis Bangunan Gedung
- Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung.
- Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- Pemberdayaan Sumber Daya Manusia Aparatur.
- Pemberdayaan Penyedia Jasa Konstruksi.
- Pemberdayaan Masyarakat Korban Bencana.
- Pembinaan dan Pengawasan
- Ketentuan Peralihan.
- Ketentuan Penutup.
- Penjelasan.

5. Penutup.

Demikian Naskah Akademik ini disusun dalam rangka proses pembentukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung Pada Kawasan Rawan Bencana, yang pada dasarnya diharapkan dapat dijadikan pedoman dalam pelaksanaan bangunan gedung, sehingga tujuan pembangunan pada umumnya dapat dicapai.