

BAB II

TINJAUAN TEORITIS MENGENAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

A. RUANG LINGKUP PERIZINAN

1. Pengertian Perizinan

Sulit memberikan definisi izin, hal tersebut dikemukakan oleh Sjachran Basah.¹ Pendapat yang hampir sama dikemukakan oleh Van der Pot, *“Het is uiterst moelijk voor begrip vergunning een definitie te vinden”*(sangat sukar membuat definisi untuk menyatakan pengertian izin itu).² Sukar memberikan definisi bukan berarti tidak terdapat definisi, bahkan ditemukan sejumlah definisi yang beragam.³

Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴

Izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.⁵

Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa izin merupakan pemberian hak kepada pemohon izin untuk melakukan suatu kegiatan tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan.

¹ Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995m hlm. 1-2.

² E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta, 1957, hlm. 187.

³ Ibid., hlm. 186.

⁴ Op. cit., Sjachran Basah, hlm. 3.

⁵ Bagir Manan, *Ketentuan-ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau dari Perspektif UUD 1945*, Makalah Tidak Dipublikasikan, Jakarta, hlm.8.

Fungsi dan Tujuan Izin

Perizinan mempunyai fungsi sebagai fungsi penertib dan fungsi pengatur. Fungsi penertib adalah agar segala bentuk kegiatan masyarakat tidak bertentangan satu sama lain, sehingga ketertiban dalam kehidupan masyarakat dapat terwujud. Fungsi pengatur yang dimaksud adalah agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya.

Secara umum, tujuan dan fungsi perizinan adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu di mana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perizinan dapat dilihat dari dua sisi yaitu⁶ :

- a) Dari Sisi Pemerintah:
 - 1) Untuk melaksanakan peraturan
 - 2) Sebagai sumber pendapatan daerah
- b) Dari Sisi Masyarakat
 - 1) Untuk adanya kepastian hukum
 - 2) Untuk adanya kepastian hak
 - 3) Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas

Sifat Izin

⁶ Adrian Sutedi, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 193.

Pada dasarnya izin, merupakan keputusan pejabat/badan tata usaha negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut⁷:

- a) Izin yang bersifat menguntungkan, merupakan izin yang isinya mempunyai sifat menguntungkan bagi pemohon izin.
- b) Izin yang bersifat memberatkan, merupakan izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya.
- c) Izin yang segera berakhir, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relatif pendek, seperti izin mendirikan bangunan (IMB), yang hanya berlaku untuk mendirikan bangunan dan berakhir saat bangunan selesai didirikan.
- d) Izin yang berlangsung lama, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang berakhirnya atau masa berlakunya relatif lama, misalnya izin usaha industri.
- e) Izin yang bersifat pribadi, merupakan izin yang diberikan kepada individu/perorangan, seperti surat izin mengemudi (SIM).

Unsur-Unsur Izin

Berdasarkan pengertian perizinan yang telah disebutkan, terdapat beberapa unsur perizinan, diantaranya⁸ :

- a) Wewenang

⁷ Ibid, hlm 173-175

⁸ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajag Gafindo Persada , Jakarta, 2006, hlm. 201-202.

Pemerintah dalam menjalankan fungsinya harus berdasarkan wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, tanpa wewenang tidak dapat dibuat keputusan yuridis yang bersifat konkret.

b) Izin Sebagai Bentuk Ketetapan

Bentuk ketetapan yang dimaksud adalah wewenang yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam menjalankan tugasnya.

c) Lembaga Pemerintahan

Lembaga pemerintah adalah lembaga yang menjalankan urusan pemerintahan baik di tingkat pusat maupun daerah. Menurut Sjachran Basah, dari penelusuran berbagai ketentuan penyelenggaraan pemerintahan dapat diketahui bahwa mulai dari administrasi negara tertinggi sampai terendah berwenang memberikan izin. Ini berarti terdapat ragam administrasi negara (termasuk instansinya) pemberi izin, yang didasarkan pada jabatan yang dijabatnya baik di tingkat pusat maupun daerah.⁹

d) Peristiwa Konkret

Izin merupakan instrumen yuridis yang berbentuk ketetapan, yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret yang dimaksud terjadi pada waktu, orang, tempat, dan fakta hukum tertentu.

e) Prosedur dan Persyaratan

⁹ Sjachran Basah, "Sistem Perizinan Sebagai Instrumen Pengendali Lingkungan". Makalah pada Seminar Hukum Lingkungan. Jakarta, 1996, hlm. 3.

Pada umumnya pemohon izin harus menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah (pemberi izin). Prosedur dan persyaratan izin berbeda-beda, tergantung dari jenis, tujuan, dan pemberi izin.

Keputusan Tata Usaha Negara

Definisi Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) tertulis dalam Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Berdasarkan definisi di atas, terdapat 4 (empat) unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yaitu :

1. Penetapan tertulis
2. Badan atau pejabat tata usaha negara
3. Tindakan hukum tata usaha negara
4. Bersifat konkret, individual, dan final.
5. Menimbulkan akibat hukum

Keputusan Tata Usaha Negara memegang peranan yang sangat penting dalam proses penyelenggaraan suatu pemerintahan. Hal ini dikarenakan Keputusan Tata Usaha Negara lebih merupakan instrumen administrasi negara yang lebih

berorientasi pada pelaksanaan tugas-tugas konkrit dari pada penjabaran suatu undang-undang.

Keputusan tata usaha negara dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut¹⁰:

1. Syarat Materil:

- a. Keputusan harus dibuat oleh alat negara (organ) yang berwenang.
- b. Karena keputusan itu suatu pernyataan kehendak (wilsverklaring) maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis. Keputusan harus diberi bentuk (form) yang ditetapkan peraturan dasarnya dan pembuatnya harus memperhatikan cara (prosedur) membuat keputusan itu, bilamana hal ini ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.
- c. Isi dan tujuan keputusan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

2. Syarat Formil:

- a. Syarat-syarat yang ditentukan berhubungan dengan persiapan dibuatnya keputusan dan berhubungan dengan cara dibuatnya keputusan harus dipenuhi.
- b. Keputusan harus diberi bentuk yang ditentukan.
- c. Syarat-syarat yang ditentukan berhubungan dengan dilakukannya keputusan harus dipenuhi.

¹⁰ Titik Triwulan T, Ismu Gunadi Widodo, *Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Tata Usaha Negara*, Kencana Prenadamedia Group, 2014, hlm. 323.

- d. Jangka waktu yang ditentukan antara timbulnya hal-hal yang menyebabkan dibuatnya keputusan dan diumumkannya keputusan itu tidak boleh dilewati.

Penulis berpendapat bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat formil dan materil agar tidak merugikan orang atau badan hukum perdata sebagaimana yang dituju oleh keputusan tersebut.

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang sudah menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara pastinya berpendapat bahwa mereka sudah memenuhi unsur-unsur tersebut, akan tetapi bisa saja menimbulkan sengketa antara orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya keputusan tersebut dapat melakukan tindakan-tindakan seperti :

1. Upaya Administratif :

Upaya administratif adalah suatu prosedur yang ditempuh oleh orang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana tertulis dalam Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

“Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.”

Berdasarkan penjelasan Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bentuk dari upaya administratif, yaitu keberatan. Keberatan adalah prosedur yang ditempuh oleh orang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara, penyelesaian sengketa dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang di sengketakan.

Banding administratif merupakan upaya yang ditempuh oleh orang atau badan hukum perdata apabila upaya keberatan ditolak. Upaya banding administratif ini dilakukan kepada atasan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan.

Orang atau Badan Hukum Perdata yang belum puas dengan keputusan dari upaya administratif, dapat mengajukan gugatan sebagaimana tertulis dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan”

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”

B. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dan akan terus berlanjut pada tahun-tahun mendatang. Pertumbuhan yang terjadi di Indonesia Pembangunan nasional bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan¹¹.

Pembangunan manusia tidak dapat terwujud apabila tidak adanya sarana dan prasarana yang menunjang. Pembangunan sarana dan prasarana memiliki peran penting dalam pembangunan manusia seutuhnya sebagai tempat manusia melakukan berbagai aktivitas yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar tercapainya pembangunan nasional.

Sarana dan prasarana yang dimaksud salah satunya adalah bangunan gedung. Dalam melakukan pembangunan bangunan gedung, agar tidak terjadinya kesemrawutan, diperlukan suatu aturan maka lahirilah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 223.

“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.”

Hal yang serupa juga tertulis dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.”

1. Persyaratan Adminstratif

Persyaratan administratif yang dimaksud berupa surat-surat dan/atau dokumen-dokumen sebagaimana termuat dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung;
- c. izin mendirikan bangunan gedung;
- d. sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Status hak atas tanah yang jelas diperlukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, sebagaimana tertulis dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung:

“Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.”

Status kepemilikan bangunan gedung diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Izin Mendirikan Bangunan merupakan perizinan yang bertujuan sebagai alat pengendali dalam mendirikan bangunan gedung, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.”

Izin mendirikan bangunan sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah, atau pemerintah pusat, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung

fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.”

Pemerintah daerah berkewajiban untuk memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota kepada calon pemohon izin sebagaimana tertulis dalam Pasal 14 ayat (3) Peraturan Pemerintah nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.”

Analisis mengenai dampak lingkungan wajib dipenuhi oleh pemohon izin apabila bangunan gedung yang akan didirikan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 15 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

“Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) wajib melengkapi dengan:

- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11;
- b. data pemilik bangunan gedung;
- c. rencana teknis bangunan gedung; dan
- d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Dalam hal bangunan gedung tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, maka UKL (upaya pengelolaan lingkungan) dan UPL (upaya pemantauan lingkungan hidup) yang diperlukan.

6. Persyaratan Teknis

a) Persyaratan Tata Bangunan

1) Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Persyaratan peruntukan merupakan persyaratan lokasi yang telah tertulis dan disyaratkan pada Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Pasal 16 yang menyatakan:

“Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. “

2) Persyaratan Bangunan Gedung

Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa:

“Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang-dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.”

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juga menyatakan bahwa dalam persyaratan bangunan gedung harus meliputi:

1. Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
 2. Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
 3. Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
 4. Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.
- 3) Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan
- Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan
- “Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.”

Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, menyatakan:

“Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan lingkungan hidup.”

Hal yang sama tertulis dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, menyatakan:

“Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal”

Sanksi-sanksi yang dapat diterapkan apabila melanggar ketentuan Pasal 22 di atas, terdapat dalam Pasal 109 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup bahwa:

“Setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan tanpa memiliki izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)”

Pasal 111 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup juga menyatakan bahwa:

“Pejabat pemberi izin usaha dan/atau kegiatan yang menerbitkan izin usaha dan/atau kegiatan tanpa dilengkapi dengan izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)”

b) Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Keandalan Bangunan Gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan:

1) Persyaratan Keselamatan

Meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari bebanbeban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.

Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya. Perencanaan struktur bangunan gedung harus dilakukan secara detail sehingga pada kondisi

pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif. Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung, sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau dalam bangunan gedung.

Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi instalasi penangkal petir. Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.

Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi instalasi penangkal petir. Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang

disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.

Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

2) Persyaratan Kesehatan

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Bangunan gedung untuk memenuhi pers Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan. persyaratan sistem penghawaan harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

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

3) Persyaratan Kenyamanan

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

Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang merupakan kenyamanan bergerak dalam ruangan. Kenyamanan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan.

Kenyamanan kondisi udara dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperature dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Kenyamanan pandangan sebagaimana merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedungnya tidak terganggu dari bangunan gedung lain di sekitarnya.

Kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

4) Persyaratan Kemudahan

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

Kemudahan hubungan vertical dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertical berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.

Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.

Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertical lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.

Bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertical (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.

Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi

bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal. Penyediaan akses evakuasi harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.

7. Fungsi Bangunan

Setiap pembangunan bangunan gedung harus sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan. Fungsi bangunan berbeda-beda, sebagaimana tertulis dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan:

a) Fungsi Hunian

Bangunan mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia, seperti:

- 1) Rumah tinggal tunggal
- 2) Asrama
- 3) Rumah susun
- 4) Rumah deret

b) Fungsi Keagamaan

Bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melaksanakan kegiatan-kegiatan ibadah dalam hal pemenuhan kebutuhan batin manusia, seperti :

- 1) Masjid
- 2) Gereja
- 3) Pura
- 4) Vihara
- 5) Kelenteng

c) Fungsi Usaha

Bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan berbagai kegiatan usaha, seperti:

- 1) Bangunan gedung perkantoran
- 2) Bangunan gedung perdagangan
- 3) Bangunan gedung perindustrian
- 4) Bangunan gedung perhotelan
- 5) Bangunan gedung tempat wisata dan rekreasi
- 6) Terminal

d) Fungsi Sosial Budaya

Bangunan yang mempunyai fungsi utama untuk melakukan kegiatan-kegiatan yang meningkatkan sosial dan kebudayaan, seperti:

- 1) Bangunan gedung pelayanan pendidikan
- 2) Bangunan gedung pelayanan kesehatan
- 3) Bangunan gedung kebudayaan
- 4) Bangunan gedung pelayanan umum

e. Fungsi khusus

Bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat berlangsungnya kegiatan-kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi (rahasia negara), seperti

- 1) Bangunan gedung penelitian reaktor nuklir
- 2) Bangunan gedung yang berkaitan dengan pertahanan negara
- 3) Istana Kepresidenan

Sebuah bangunan gedung dapat memiliki dua fungsi atau lebih, sebagaimana tertulis dalam Pasal 5 ayat (7) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, menyatakan:

“Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi”

Hal tersebut jelas terlihat dengan banyaknya pembangunan-pembangunan yang multifungsi, seperti apartemen di dalam pusat perbelanjaan, bangunan yang lantai dasarnya merupakan tempat usaha dan lantai-lantai di atasnya merupakan tempat hunian.

8. Klasifikasi Bangunan

Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung, yaitu :

- a) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas:
 - 1) Bangunan gedung sederhana
 - 2) Bangunan gedung tidak sederhana
 - 3) Bangunan gedung khusus
- b) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi:
 - 1) Bangunan gedung permanen
 - 2) Bangunan gedung semi permanen
 - 3) Bangunan gedung darurat/sementara
- c) Klasifikasi bangunan gedung Berdasarkan tingkat resiko kebakaran:
 - 1) Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi
 - 2) Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang

- 3) Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah
- d) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi berwenang
- e) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian
 - 1) Bangunan gedung bertingkat tinggi
 - 2) Bangunan gedung bertingkat sedang
 - 3) Bangunan gedung bertingkat rendah
- f) Klasifikasi gedung berdasarkan kepemilikan
 - 1) Bangunan gedung milik negara
 - 2) Bangunan gedung milik badan usaha
 - 3) Bangunan gedung milik perorangan

C. BANGUNAN PASAR

Bangunan adalah sesuatu yang didirikan atau sesuatu yang dibangun seperti rumah, gedung atau menara.¹² Bangunan juga dapat didefinisikan sebagai wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, di bawah tanah dan/atau di air. Bangunan biasanya dikonotasikan dengan rumah, gedung ataupun segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya seperti halnya jembatan dan konstruksinya serta rancangannya, jalan, sarana telekomunikasi, dan lain-lain.

Hal-hal yang dapat dikatakan sebagai bangunan apabila benda tersebut merupakan hasil karya orang dengan tujuan untuk kepentingan tertentu dari

¹² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bangunan>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 7 Februari, Pukul 21.03 WIB.

seseorang atau lebih dan benda tersebut tidak dapat dipindahkan kecuali dengan cara membongkar.¹³

Bangunan sebagai suatu benda hasil karya orang, pada umumnya besar dan mempunyai bobot yang tinggi serta dikerjakan oleh orang banyak. Mengingat banyaknya macam bangunan dalam bidang teknik, maka dapat dibedakan menjadi jenis-jenis sebagai berikut:

1. Bangunan kering, yang diantaranya adalah gedung, rumah, jalan, pabrik, tempat ibadah, dan lain-lain.
2. Bangunan basah, yang diantaranya adalah saluran air, menara air, dermaga, pelabuhan, bendungan, saluran irigasi dan lain sebagainya.

Pasar adalah tempat bertemunya pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi ekonomi yaitu membeli atau menjual barang dan jasa atau sumber daya ekonomi atau faktor-faktor produksi lainnya.¹⁴

Pasar merupakan sebuah tempat bertemunya pembeli dengan penjual guna melakukan transaksi ekonomi yaitu untuk menjual atau membeli suatu barang dan jasa atau sumber daya ekonomi dan berbagai faktor produksi yang lainnya. Pasar dibedakan menjadi 2 yaitu pasar modern dan pasar tradisional. Pasar tradisional adalah suatu area tertentu tempat bertemunya penjual dan pembeli baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan proses jual beli berbagai jenis barang yang dapat konsumsi melalui cara tawar menawar. Pasar tradisional juga merupakan pasar yang dianggap tidak nyaman, kumuh, tidak higienis, berdesakan, namun memiliki barang dagangan yang masih segar dan biasanya didapat langsung dari produsennya yaitu para petani. Sarana prasarana yang

¹³ Madya/2013/02/pengertian-bangunan-dll-mengenai.html, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 7 Februari, Pukul 21.30 WIB.

¹⁴ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pasar>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 7 Februari, Pukul 22.15 WIB

kurang dan keterbatasan dana untuk pengembangan pengelolaan pasar merupakan faktor utama buruknya citra pasar tradisional. Sedangkan pasar modern adalah tempat berbelanja yang mengedepankan kenyamanan pelanggan dengan sarana prasarana yang lengkap dan kemudahan akses untuk menarik banyak konsumen.¹⁵

Pasar dalam arti luas, menurut Miller dan Mainers, Pasar adalah “suatu pasar tidaklah harus suatu tempat, tetapi suatu institusi yang menjadi ajang operasi kekuatan-kekuatan yang menentukan harga”. Pasarlah pemasokan dan permintaan beroperasi. Dipihak lain, lokasi pasar adalah lokasi geografis tempat pertukaran terjadi, tempat hasil pemasokan dan permintaan berlangsung dan tempat syarat-syarat terdaftar. Selain itu pasar juga harus mempunyai mekanisme pasar yang merujuk pada jaringan informasi dalam dan antar pasar atau lokasi pasar, misalnya mekanisme pasar memungkinkan individu-individu saling berhubungan mengenai harga dan ketersediaan.

Berdasarkan “Teori Ekonomi Mikro Intermediate” pasar memiliki dua fungsi yang sangat penting yaitu¹⁶:

1. Pasar kompetitif yang menyediakan informasi atau pengetahuan yang harus dimiliki oleh konsumen dan produsen dalam rangka memperhitungkan peningkatan dan penurunan barang langka (atau sumber daya produktif) melalui penyesuaian harga relative yang mudah dipahami.

¹⁵<http://www.rakyatpos.com/pasar-pangkalpinang-dinilai-kumuh.html>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 7 Februari, Pukul 21.40 WIB.

¹⁶ Roger Miller, *Teori Ekonomi Mikro Intermediate*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 381-382.

2. Pasar berfungsi memotivisir konsumen dan produsen untuk bereaksi atau memberi imbalan yang lebih tinggi, baik itu berupa upah, laba, atau utilitas kepada produsen dan konsumen dan produsen yang memang lebih baik reaksinya.

Menurut Sofyan Assauri yang dikutip dari Phillip Kotler menyatakan bahwa suatu pasar terdiri dari seluruh konsumen atau langganan potensial yang mempunyai kebutuhan dan keinginan tertentu yang ingin dan mampu dipenuhi dengan pertukaran, sehingga dapat memuaskan kebutuhan dan keinginan tersebut”.¹⁷

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia, Nomor 23/MPP/KEP/1/1998 tentang lembaga-lembaga usaha perdagangan, dalam keputusannya menyatakan bahwa “pasar adalah tempat bertemunya pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan transaksi dimana proses jual beli terbentuk” yang menurut kelas mutu pelayanan dan menurut sifat perindustriannya dapat digolongkan menjadi:

1. Pasar Modern adalah pasar yang dibangun oleh Pemerintah, Swasta, atau Koperasi yang dalam bentuknya berupa Mall, Supermarket, *Departement Store*, dan *Shopping Center* dimana pengelolanya dilaksanakan secara modern, dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada disatu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti.
2. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Swasta, Koperasi, atau Swadaya Masyarakat dengan tempat-

¹⁷ Sofjan Assauri, *Manajemen Produksi dan Operasi*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 93.

tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda, yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, dan koperasi, dengan usaha skala kecil dan modal kecil, dan dengan proses jual beli tawar-menawar.

3. Pasar Grosir adalah tempat dilakukannya usaha perdagangan partai besar.
4. Pasar Eceran adalah pasar tempat dilakukannya usaha perdagangan partai kecil.

Pasar Swalayan (Supermarket) adalah pasar dengan kegiatan usaha menjual kebutuhan sehari-hari secara langsung kepada konsumen dengan teknik pelayanan oleh konsumen sendiri.