

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Sejak awal pembentukan umat manusia dalam konteks interaksi dalam masyarakat, persoalan kaidah atau norma merupakan jelmaan yang dibutuhkan dalam upaya mencapai keharmonisan kehidupan. Secara empirik sosiologis kaidah atau norma adalah tuntunan atau kunci dalam mencapai stabilitas interaksi sehingga pelanggaran akan kaidah atau norma akan dijatuhi hukuman atau sanksi sosial¹.

Setiap orang wajib bertindak sedemikian rupa dalam masyarakat, sehingga tata tertib dalam masyarakat itu tetap terpelihara dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itulah hukum meliputi pelbagai peraturan yang menentukan dan mengatur perhubungan orang yang satu dengan yang lain, yakni peraturan-peraturan hidup bermasyarakat yang dinamakan kaidah hukum.

Secara sadar atau tidak, manusia dipengaruhi oleh peraturan hidup bersama yang mengatur perhubungan antar manusia. Peraturan yang hidup itu memberi garis batas perbuatan mana yang boleh dijalankan dan perbuatan mana yang harus dihindari. Peraturan hidup memberi petunjuk kepada manusia bagaimana ia harus bertingkah laku dan bertindak didalam masyarakat.

Barang siapa yang dengan sengaja melanggar suatu kaidah hukum akan dikenakan sanksi yang berupa hukuman. Untuk menjamin kelangsungan

¹ Saifullah. *Refleksi Sosiologi Hukum*. Refika Aditama. Semarang. 2007. Hal.24

keseimbangan hubungan antara anggota masyarakat, diperlukan aturan-aturan hukum yang dibuat atas kehendak dan keisadaran tiap-tiap anggota masyarakat itu.

Peraturan-peraturan yang bersifat memaksa dan mengatur masyarakat untuk mematuhiya menyebabkan terjadinya keseimbangan dalam masyarakat. Setiap hubungan kemasyarakatan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan hukum yang ada dan berlaku dalam masyarakat.

Untuk menjaga agar peraturan hukum itu dapat berlangsung terus dan diterima oleh seluruh anggota masyarakat, maka peraturan hukum yang ada harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan asas-asas keadilan dari masyarakat tersebut². Namun dalam satu hal, hukum berbeda dari kaidah-kaidah sosial lainnya, yakni bahwa penataan ketentuan-ketentuannya dapat dipaksakan dengan suatu cara yang teratur. Artinya, pemaksaan guna menjamin penataan ketentuan-ketentuan hukum itu sendiri tunduk pada aturan-aturan tertentu, baik mengenai bentuk, cara, maupun alat pelaksanaannya³.

Kaidah agama maupun kaidah hukum yang bersumber dari kaidah sosial merupakan payung kehidupan dalam masyarakat. Masyarakat yang tidak beradab adalah masyarakat yang tidak mempunyai kaidah agama maupun kaidah sosial, atau masyarakat yang mengingkari atau menyimpang dari kedua kaidah tersebut. Oleh karena itu sangat diperlukan pembangunan hukum agar keteraturan dalam masyarakat dapat terwujud.

² Ibid hal.40

³ Mochtar Kusumaatmadja. *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan*. Alumni Bandung. 2002. Hal 4.

Pembangunan hukum yang mencakup upaya-upaya pembangunan tatanan hukum haruslah dilakukan secara terus menerus agar hukum dapat memainkan fungsinya sebagai pedoman bertingkah laku dan memberikan fungsi ketertiban dalam hidup bersama yang imperaktif dan efektif sebagai penjamin keadilan di dalam masyarakat. Tanda-tanda mulai tumbuhnya pengakuan dari pentingnya fungsi hukum dalam pembangunan, menunjukkan bahwa kita tidak dapat menghindarkan kesan bahwa di tengah-tengah kesibukan tentang pembangunan ini terdapat suatu kesan negatif atau kekurangpercayaan akan hukum dan gunanya dalam masyarakat⁴.

Peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara yang teratur. Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum. Kebutuhan terhadap ketertiban ini, merupakan syarat pokok bagi adanya masyarakat manusia yang teratur. Lepas dari segala keinginan terhadap hal-hal lain yang juga menjadi tujuan dari hukum, ketertiban sebagai tujuan utama hukum, merupakan suatu fakta objektif yang berlaku bagi segala masyarakat manusia dalam segala bentuknya.

Perkembangan masyarakat yang dewasa ini terjadi di Indonesia tidak dapat lepas dari perkembangan hukum yang ada. Oleh karena itu hukum harus dapat menyesuaikan diri terhadap perkembangan masyarakat, atau pun sebaliknya, masyarakat juga seharusnya dapat menyesuaikan diri terhadap perkembangan hukum yang terjadi.

⁴ Mahfud MD. *Membangun Politik Hukum Menegakkan Konstitusi*. Pustaka LP3ES. Jakarta. 2006. Hal. 63.

Tidak dapat dipungkiri bahwa masyarakat selalu berkembang dan berubah, karena hal tersebut merupakan fenomena yang wajar dalam masyarakat. Perubahan sosial hanya bisa diamati, diketahui, atau dikemukakan oleh seseorang melalui pengamatan mengenai susunan, struktur, dan institusi suatu perikehidupan tertentu dimasa lalu, dan sekaligus membandingkannya dengan susunan, struktur, dan institusi suatu perikehidupan di masa sekarang, tidak ada masyarakat yang tidak berubah, semua masyarakat bersifat dinamis, hanya laju dinamika yang berbeda-beda antara satu dengan yang lainnya, walau dikenal juga masyarakat statis dan masyarakat dinamis⁵.

Masyarakat statis adalah masyarakat yang cenderung mengalami perubahan yang sangat lambat bahkan pada sektor-sektor tertentu mengalami kemunduran kalau tidak mau dikatakan stagnan, seperti halnya budaya pada daerah-daerah tertentu. Sedangkan masyarakat dinamis adalah masyarakat yang cepat sekali mengalami perubahan dengan segala konsekuensinya. Sebenarnya kedua karakteristik di atas, baik statis maupun dinamis, pasti sama-sama mempunyai potensi dari dalam dirinya untuk berubah, hanya saja yang menjadi perbedaan itu adalah rentang waktu dan atau lambat cepatnya proses perubahan itu sendiri.

Perkembangan dan perubahan dimasyarakat biasanya diidentikkan dengan pembangunan. Umumnya orang beranggapan bahwa pembangunan adalah kata benda netral yang maksudnya adalah suatu kata yang digunakan untuk menjelaskan proses dan usaha untuk meningkatkan kehidupan ekonomi, politik, budaya,

⁵ Sabian Utsman. *Dasar-Dasar Sosiologi Hukum Makna Dialog Antara Hukum dan Masyarakat*. Pustaka Pelajar Yogyakarta. 2009. Hal. 201

infrastruktur masyarakat, dan sebagainya. Dengan pemahaman seperti itu, pembangunan disejajarkan dengan kata “perubahan sosial”⁶.

Perubahan-perubahan yang terjadi biasanya merupakan suatu kemajuan atau mungkin bisa jadi merupakan kemunduran. Unsur-unsur kemasyarakatan yang mengalami perubahan biasanya adalah mengenai nilai-nilai sosial, pola-pola perilaku, organisasi sosial, lembaga-lembaga kemasyarakatan, tanggung jawab, kepemimpinan, dan lain sebagainya.

Hukum yang berkembang dalam masyarakat bukanlah hukum yang statis melainkan hukum yang dinamis. Sesungguhnya sistem hukum bukanlah semata-mata seperangkat aturan statis melainkan refleksi yang senantiasa berubah-ubah dari perkembangan terutama hubungan keragaman karakteristik sosial yang hidup dalam masyarakat baik masyarakat tradisional maupun masyarakat modern, baik perubahan secara cepat maupun perubahan secara lambat. Sejalan dengan pemikiran bahwa hukum adalah reflektif dari keragaman karakteristik sosial, maka tidak ada hukum yang tidak mengalami perubahan dan perubahan itu senantiasa produk konflik⁷.

Ralf Dahrendorf mengatakan bahwa setiap masyarakat tunduk pada proses perubahan dan perubahan ada dimana-mana, ketidaksesuaian dan konflik terdapat dimana-mana, setiap unsur masyarakat menyumbang pada disintegrasi dan perubahan masyarakat, setiap perubahan masyarakat didasarkan pada paksaan beberapa orang anggota terhadap anggota lainnya⁸.

⁶ Mansour Fakih. *Runtuhnya Teori Pembangunan dan globalisasi*. Insist Press. Yogyakarta. 2009. Hal. 9

⁷ Sabian Utsman. Op. Cit. Hal.188

⁸ *Ibid.* Hal. 187

Dalam kerangka pelaksanaan hukum, masih sering muncul kritik bahwa keadilan hukum di Indonesia masih terlihat tajam ke bawah, tumpul ke atas. Maksudnya orang-orang yang lemah atau miskin merasa bahwa apabila mereka melakukan kesalahan maka akan dapat hukuman, sedangkan kalangan atas yang punya pengaruh di pemerintahan, hukum itu tidak sepenuhnya diterapkan bagi mereka. Kasus kebakaran yang terjadi pada bulan Agustus tahun 2020 di Gedung Kejaksaan Agung – Jakarta adalah salah satu fenomena hukum itu. Dalam kasus itu, yang menjadi terdakwa adalah petugas cleaning service yang dinyatakan lalai dalam penggunaan bahan kimia untuk pembersih lantai, sehingga mengakibatkan gedung itu menjadi mudah terbakar. Lebih dari itu sebenarnya terdapat masalah yang lebih penting untuk diperhatikan yaitu kegagalan pemilik bangunan dalam mengelola gedungnya sehingga gedung itu dapat terbakar selama 11 jam. Peraturan mengenai pengelolaan gedung yang baik dilanggar dan Gedung itu tidak dilengkapi dengan sarana proteksi kebakaran yang baik, serta tidak ada fire Safety Manager yang bertugas. Yang pasti, pemilik Gedung sama sekali tidak dianggap bersalah.

Menurut Santo Thomas Aquinas, hukum positif artinya hukum yang diletakkan/diberlakukan dalam masyarakat. Dalam hal ini, hukum disebut positif bukan untuk mengatakan lawan atau membedakannya dengan hukum negatif. Hukum positif memaksudkan sebagai hukum yang berlakukan. Thomas Aquinas menggagas hukum adalah soal perintah dan larangan. Menurut Thomas Aquinas, hukum itu soal akal budi. Artinya, hukum punya daya ikat/ wajib yang didasarkan pada kebenaran sejauh akal budi manusia dapat memikirkannya. Konsekuensinya, tidak setiap peraturan hukum yang diperintahkan mengikat/ mewajibkan (secara:

moral). Sebaliknya, hanya perintah/ larangan yang lolos verifikasi akal budi saja yang memiliki daya ikat⁹ .

Tatanan akal budi ini juga bermaksud untuk mengejar kesejahteraan umum. Karena hukum tidak pernah untuk kepentingan pribadi atau penguasa atau golongan (beberapa orang), melainkan untuk kesejahteraan umum. Peraturan itu dibuat untuk manusia dan peraturan harus menjadikan manusia baik, damai dan sejahtera. Pada hakekatnya pandangan Thomas Aquinas mengenai hukum ini harus dilihat pertama bahwa hukum itu ada karena sang pemilik hukum itu sendiri yaitu Allah. Setelah itu dengan manusia yang punya akal budi yang sehat dapat menjalankan hukum tersebut sesuai dengan kaidah dan norma-norma yang ada di masyarakat. Dapat dipahami pula bahwa hukum kodrat dan hukum positif yaitu, moral haruslah meresapi hukum. Hidup manusia hendaknya sungguh bermoral sehingga hukum sungguh tunduk pada moral. Artinya, apa yang diperintahkan haruslah merupakan kebaikan; dan apa yang dilarang haruslah merupakan keburukan.

Perubahan hukum secara natural, dan melalui seleksi alamiah dapat mengalami perubahan dengan sendirinya. Jika hukum tidak mengalami perubahan maka akan mengalami banyak kendala baik itu yang berhadapan langsung dengan rasa keadilan masyarakat maupun persoalan penegakan hukum (*law enforcement*). Tuntutan yang terjadi harus melakukan pemulihan-pemulihan terhadap eksistensinya dalam masyarakat akan memberi konsekuensi berbeda pada perubahan hukum yang akan dilakukan. Selama perubahan hukum itu responsif dan

⁹ Dewantara, Agustinus W. 2019. Diktat Kuliah Pendidikan Kewarganegaraan. Madiun: STKIP WIDYA YUWANA

mengikuti irama hukum yang hidup dalam masyarakat, maka hukum akan selalu selaras dengan kehidupan masyarakat.

Fungsi hukum sebagai sarana perubahan masyarakat dapat juga dilihat dari berubahnya pola pikir masyarakat atau terbentuknya pola pikir baru dari masyarakat setelah adanya putusan pengadilan tentang masalah-masalah khusus dan yang belum diputuskan sebelumnya. Dengan demikian, atas nama hukum, pengadilan telah menjadi sarana untuk melegitimasi terhadap masalah atau tindakan tertentu yang sedang terjadi atau kontroversi dalam masyarakat.

Setiap perubahan yang terjadi dalam sistem hukum, maka salah satu konsekuensinya akan berujung pada pengaturan secara tertulis. Pengaturan yang bersifat tertulis merupakan dokumen sah menurut hukum modern. Dalam konteks ini maka semua pihak yang terlibat dalam peraturan perundang-undangan harus tunduk dan taat pada apa yang telah diaturnya. Dengan kondisi ini pihak-pihak yang akan mengurus sesuatu, bersengketa, dan mengupayakan hukum ke tingkat yang lebih atas, akan mengikuti pola-pola aturan yang sudah ditetapkan.

Dalam sistem hukum yang maju dengan pembuatan dan perkembangan hukum didesain secara profesional dan logis, tidak disangsikan lagi bahwa produk hukum dapat mempengaruhi, bahkan mengubah sendi-sendi kehidupan bermasyarakat. Hanya saja sebelum produk hukum diubah, baik oleh parlemen (Dewan Perwakilan Rakyat), pemerintah, maupun pengadilan, terlebih dahulu harus sudah ada kebutuhan dalam masyarakat akan perubahan tersebut. Semakin cepat hukum merespon suara pembaruan/perubahan hukum dalam masyarakat, semakin besar pula peran yang dimainkan oleh hukum untuk perubahan masyarakat

tersebut. Sebaliknya semakin lambat hukum merespon suara-suara pembaruan dalam masyarakat, semakin kecil fungsi dan andil hukum dalam mengubah masyarakat tersebut karena masyarakat sudah dapat mengubah dirinya sendiri.

Hukum dapat pula merupakan perwujudan dari nilai-nilai, yang mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakatnya. Dengan demikian hukum belum merupakan institusi teknik yang kosong moral atau steril terhadap moral. Eksistensi dan kemampuan hukum lalu diukur seberapa jauh ia telah mewujudkan keadilan¹⁰.

Hukum yang efektif sebagai alat untuk mengubah masyarakat, hendaklah dalam proses pembuatannya memenuhi persyaratan tertentu sehingga betul-betul masyarakat tersebut merasakan keterlibatannya secara baik. Adapun syarat-syarat peraturan perundangan harus memenuhi apa yang dikemukakan para ahli sosiologi hukum yaitu: Fisiologis atau Idiologis, Yuridis dan Sosiologis.

Masalah-masalah hukum tidak bisa dikaji secara terpisah dari konteks sosialnya. Bahkan bisa dikatakan, perubahan-perubahan yang berlangsung dalam masyarakat akan memberikan beban tersendiri terhadap hukum, sehingga hukum dituntut untuk mengembangkan kepekaannya menghadapi keadaan tersebut¹¹.

Penegakan supremasi hukum adalah sebuah upaya manusia untuk mencapai keteraturan atau ketertiban yang dibutuhkannya. Dalam penegakan hukum tersebut,

¹⁰ Satjipto Rahardjo. *Sosiologi Hukum Esai Esai Terpilih*. Genta Publishing, Yogyakarta. 2010. Hal. 66

¹¹ *Opcit.* hal. 18

yang pokok adalah menyinergikan ketiga pilarnya, yaitu peraturan perundangan, aparat penegak hukum, dan budaya hukum masyarakatnya.

Peranan dominan dari pemerintah untuk menjalankan dan menggerakkan kehidupan hukum merupakan suatu yang jelas. Gagasan tentang pengembangan hukum juga bukan datang dari masyarakat, melainkan dari kalangan pemerintah sendiri, hal ini menandakan masih lemahnya peranan masyarakat dalam pengembangan hukum di Indonesia.

Disamping hukum sebagai alat untuk mengubah pola hidup masyarakat, hukum juga bisa tertinggal jauh ke belakang dari perubahan-perubahan sosial dalam masyarakat apabila hukum tidak dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pada suatu waktu dan tempat tertentu yang dapat menghambat perkembangan di bidang lainnya. Tertinggalnya kaidah hukum juga dapat mengakibatkan terjadinya disorganisasi, yaitu suatu keadaan dimana kaidah lama telah memudar, sedangkan kaidah baru sebagai penggantinya belum disusun atau dibentuk. Keadaan tersebut selanjutnya dapat mengakibatkan keadaan yang kacau, oleh karena tidak adanya pegangan bagi para warga masyarakat untuk mengukur kegiatan-kegiatannya.

Fungsi hukum sebagai alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat dapat diartikan bahwa hukum memelihara dan mempertahankan yang telah dicapai. Dalam masyarakat yang sedang membangun dan mengalami perubahan yang cepat, hukum tidak hanya memiliki fungsi demikian saja, tetapi harus dapat membantu proses perubahan masyarakat. Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan dalam arti statis, dan menekankan sifat

konservatif dari hukum, menganggap bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti dalam proses pembaharuan.

Peranan hukum dalam industri konstruksi bangunan gedung di Indonesia juga tidak terlepas dari fungsi-fungsi hukum yang dijelaskan diatas. Penguatan hukum konstruksi bangunan jelas diperlukan untuk mendukung pembangunan nasional yang sedang giat dikembangkan. Pemilik, pengelola gedung dan pengguna bangunan akan mendapatkan keuntungan dari penguatan hukum bangunan gedung ini, terutama dalam pengoperasian gedung yang dapat memenuhi standar yang sudah ditetapkan.

Landasan pengaturan Hukum Bangunan Gedung

Secara yuridis, landasan pengaturan bagi hukum bangunan gedung telah ditetapkan dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (disingkat UU No. 28/2002) yang diundangkan sejak tanggal 16 Desember 2002. Memori Penjelasan Umum UU No. 28 Tahun 2002 menyatakan bahwa Bangunan Gedung adalah tempat orang melakukan kegiatan dan punya peranan dalam pembentukan perwujudan produktifitas dan jati diri orang yang membangunnya. Pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan tata ruang daerah masing masing sesuai dengan perundangan yang berlaku.

Ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2002 menyatakan fungsi bangunan itu meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi fungsi khusus. Perwujudan Bangunan Gedung tidak terlepas dari peran

penyedia jasa Konstruksi berdasarkan peraturan perundang –undangan dibidang Jasa konstruksi, baik sebagai perencana, pengawas, pelaksana maupun jasa pengembangannya, termasuk jasa pengkaji teknis Bangunan Gedung¹².

Sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang digunakan dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomer 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, status dan kedudukan Tanah dan Bangunan Gedung yang berdiri diatasnya tidak merupakan satu kesatuan. Keduanya merupakan bagian yang terpisah dan masing masing mempunyai nilai ekonomis sendiri sendiri. Pemisahan nilai ekonomis ini dapat dilihat dari bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang memisahkan nilai nilai ekonomisnya.

Fungsi Bangunan Gedung meliputi fungsi hunian (bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara), Keagamaan (Gereja, Mesjid, Wihara, Pura dan kelenteng), Usaha (Bangunan Gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, pergudangan), sosial budaya (bangunan untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum), serta fungsi khusus (bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instasi pertahanan keamanan, atau bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri). Dari beberapa fungsi diatas, fungsi langsung yang berkaitan dengan hukum adalah fungsi usaha atau yang berhubungan dengan ekonomi masyarakat.

Secara umum, pengaturan aspek hukum Bangunan Gedung yang tercantum dalam UU No. 28 Tahun 2002 dapat dijabarkan sebagai berikut:

¹² Lihat pasal 1 angka 1 UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung.

- 1) Asas Kemanfaatan – dipergunakan sebagai dasar agar Bangunan Gedung dapat dibangun dan dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan orang yang memenuhi nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.
- 2) Asas keselamatan – dipergunakan sebagai dasar agar Bangunan Gedung dapat memenuhi berbagai persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan orang yang beraktifitas di dalamnya serta masyarakat yang ada disekitar Bangunan Gedung ini.
- 3) Asas keseimbangan - dipergunakan sebagai dasar agar Bangunan Gedung tidak mengganggu keseimbangan lingkungan hidup (ekosistem) yang ada disekitarnya.
- 4) Asas keserasian - dipergunakan sebagai dasar agar Bangunan Gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan dan bangunan yang ada disekitarnya.

Secara khusus, ketentuan Pasal 3 UU No. 28 Tahun 2002 menyatakan bahwa pengaturan Bangunan Gedung pada intinya bertujuan untuk:

- 1) Mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsinya selaras dengan tata bangunan dan lingkungannya.
- 2) Mewujudkan tertib pembangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi: keselamatan, kesehatan, kemudahan dan kenyamanan.
- 3) Mewujudkan kepastian hukum dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.

Sesuai ketentuan, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi dua persyaratan: Administrasi dan Teknis terkait dengan fungsi bangunan tersebut¹³, kedua persyaratan ini wajib dipenuhi pada setiap Bangunan Gedung. Persyaratan Administrasi meliputi: status hak atas tanah yang mencakup bukti penguasaan / kepemilikan tanah seperti: hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan dan hak pakai. Sedangkan persyaratan teknis meliputi: persyaratan tata bangunan yang mencakup peruntukan, intensitas, arsitektur dan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan gedung yang meliputi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Meskipun sudah ada pengaturan yang jelas dan lengkap dibidang bangunan gedung ini, masalah kebakaran dan kerusakan bangunan akibat penyalahgunaan fungsinya setiap tahun masih terus terjadi di Indonesia, terutama di Jakarta yang mempunyai banyak gedung bangunan bertingkat tinggi. Salah satu kasus yang diberitakan stasiun televisi¹⁴, mengungkapkan runtuhnya sebuah bangunan bertingkat yang mengakibatkan 3 orang meninggal dunia dan 10 orang luka luka. Laporan ini juga menyatakan bahwa bangunan ini tidak mempunyai ijin mendirikan bangunan, namun tetap dibangun bahkan difungsikan / dimanfaatkan oleh penghuninya.

Kasus kebakaran yang terjadi di gedung utama Kejaksaan Agung yang terjadi tanggal 22 Agustus 2020 juga menjadi contoh yang nyata, dimana proteksi dini

¹³ Baca pasal 7 ayat (1) UU No. 28/2002 dan Memori penjelasan Pasal 8 ayat (1) huruf a UU No. 28/2002

¹⁴ Berita beberapa televisi Nasional pada tanggal 26 April 2019, kejadian terjadi di Tanah Tinggi, Jakarta, korban meninggal 3 orang dan luka luka 10 orang. Laman Detik online juga memasukan berita ini dalam portal mereka – Diakses tanggal 26 April 2019.

kebakaran dan pencegahan perambatan api dalam gedung tidak berfungsi dengan baik. Api yang menjalar dan membakar gedung selama 11 jam membuktikan bahwa gedung kejaksaan ini tidak dilengkapi dengan sarana proteksi kebakaran yang baik. Ini mengingatkan kita semua bahwa gedung gedung yang ada di Jakarta perlu di audit untuk diperiksa sistem keamanan dan keselamatannya agar semuanya memenuhi standar keamanan dan keselamatan yang mumpuni.

Timbulnya korban jiwa dan kerugian fisik serta material seharusnya dapat dihindarkan atau paling tidak diminimalkan apabila aturan hukum mengenai bangunan gedung dipatuhi. Para pihak yang terlibat dalam perencanaan, pembangunan, pengoperasian gedung dan pengawasan harus menjalankan fungsi mereka masing masing dengan penuh disiplin dan tanggung jawab. Dalam kaitan ini, penegakan hukum untuk setiap pelanggaran harus dilaksanakan secara serius, cermat dan ketat. Diantaranya, aparat penegak hukum harus dapat menemukan siapa yang bertanggung jawab dalam kasus kasus yang terjadi dan dapat menjadikannya sebagai referensi dalam penegakan hukum untuk mencegah terjadinya kasus serupa yang berpotensi muncul dikemudian hari.

Selain masalah kepatuhan terhadap hukum dan perundang undangan, masalah bangunan yang dialihkan fungsinya juga menjadi kendala dalam penegakan hukumnya. Dalam kasus ini fungsi bangunan berubah dari fungsi awalnya. Sebagai contoh, perubahan pemanfaatan dari fungsi kantor menjadi gudang dan perdagangan. Perubahan fungsi ini menjadikan beban bangunan bertambah dan struktur bangunan yang ada tidak mampu untuk menopang beban tambahan ini. Kegagalan struktur bangunan memikul beban biasanya tidak akan

terlihat jelas oleh orang awam. Oleh karena itu, diperlukan seorang yang mengerti mengenai struktur bangunan untuk memeriksa kondisi kekuatannya. Kasus robohnya selasar gedung Bursa Efek Jakarta, salah satu gedung yang terkenal dan pusat bursa saham di Indonesia, merupakan contoh peralihan fungsi yang terjadi dalam sebuah gedung. Pakar Konstruksi Universitas Indonesia Yuskar Lase mengatakan bahwa kasus selasar gedung BEJ yang runtuh pada Senin siang, 15 Januari 2018 itu mengandung beberapa kemungkinan penyebab. "Kemungkinan pertama, perencanaan yang kurang cermat," Kemungkinan kedua, konstruksi bangunan yang juga bisa ambruk karena pada saat pelaksanaan konstruksi atau pembangunannya kurang cermat. Sedangkan kemungkinan ketiga, menyangkut perubahan fungsi bangunan, yang juga bisa memicu bangunan itu ambruk. Contohnya, semula pada bangunan itu tidak ada tangga menjadi ada tangga. Tidak ada selasar jadi ada selasar. Atau bangunan yang sebenarnya bukan untuk kantor dijadikan kantor"¹⁵.

Singapura, salah satu negara di ASEAN yang sudah cukup maju dalam penerapan keamanan dan pemeliharaan gedung, pernah mengalami kejadian bangunan runtuh akibat pemeliharaan yang kurang dan penambahan instalasi dan bangunan di atap gedung ini. Hotel New World setinggi 6 lantai dan memiliki 47 kamar penginapan, hancur dalam satu menit pada tanggal 15 Maret 1986 dan 33 orang meninggal dunia. Para *engineer* di Singapura melakukan penelitian dan menemukan bahwa bangunan itu runtuh karena kesalahan struktur dan konstruksi

¹⁵ Pakar Konstruksi Bangunan Universitas Indonesia, pada waktu memberikan komentar mengenai runtuhnya selasar gedung BEJ. Komentar dimasukkan dalam berita di koran tempo dan juga pada Laman Tempo pada tanggal 16 Januari 2018. Diakses tanggal 29 April 2019.

yang buruk, serta tekanan berlebih dari instalasi baru yang dipasang di atap gedung. Investigator menemukan ada penambahan beban hidup sebesar kurang lebih 100 ton sebelum gedung itu runtuh, penyelidikan terhadap desain gedung juga mengungkapkan adanya kesalahan desain struktur bangunan sehingga bangunan ini tidak kuat menahan beban tambahan¹⁶.

Hasil penyelidikan ini juga merekomendasikan kepada pemerintah Singapura untuk melakukan pengecekan gedung secara rutin dan juga memeriksa sistem pemeliharaan gedung yang ada. Pengawasan pelaksanaan pembangunan proyek juga ditingkatkan dan standar bangunan gedung dibuat sedetail mungkin agar dapat dilaksanakan dengan baik oleh pihak kontraktor.

Selanjutnya, pemeliharaan gedung juga harus dilakukan untuk memastikan fungsi peralatan berjalan dengan baik. Pemeliharaan yang baik dan rutin dapat meminimalkan bahaya yang dapat ditimbulkan oleh kebakaran dan kebocoran air maupun gas. Alat pendeteksi bahaya kebakaran, kebocoran gas dan air harus dapat berfungsi dengan baik untuk menjamin sebuah gedung dapat dioperasikan dengan aman sesuai dengan peruntukannya. Lebih dari itu, resiko kecelakaan dan musibah dapat dikurangi seminimal mungkin. Harus diakui, sejauh ini pengawasan *maintenance* bangunan gedung belum terkoordinasi dengan baik, untuk itu, instansi terkait yang berhubungan langsung dengan permasalahan *maintenance* perlu dibentuk untuk memastikan setiap gedung benar benar terawatt dengan baik dan berada dalam kondisi laik fungsi.

¹⁶ 15 Facts you never knew about the collapse of Hotel New World. Laman MSNEWS Singapore 16 Maret 2016, di akses tanggal 2 Oktober 2019.

Masalah lain terkait dengan teknologi material, desain bangunan dan jenis konstruksi bangunan. Kesemuanya itu perlu menjadi perhatian dalam penyelesaian masalah yang berhubungan dengan pencegahan bahaya pada bangunan gedung. Material bangunan dapat menjadi penyebab terjadinya kebakaran dan kegagalan struktur gedung. Kebakaran akibat arus pendek listrik banyak disebabkan oleh mutu material kabel yang kurang baik. Fakta mencatat bahwa beberapa merek produk belum mendapatkan Standar Nasional Indonesia (SNI) akan tetapi sudah beredar dan dipergunakan secara luas. Kualitas produk lain yang digunakan dalam konstruksi gedung juga tidak dapat memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI), dan dalam kenyataannya banyak dipergunakan masyarakat dalam pembangunan konstruksi gedung. Harus diakui, alasan masyarakat menggunakan material material ini karena harganya cukup murah dan kurang memerhatikan standar kekuatan dan keandalannya.

Merupakan suatu keniscayaan apabila standar bangunan gedung harus diperbaharui dari waktu ke waktu. Perubahan dilakukan dengan cara menyesuaikan pada perkembangan teknologi bangunan yang baru dan pengalaman dalam mengatasi permasalahan gedung yang telah dilakukan. Desain bangunan yang lebih kompleks, penggunaan jenis material khusus dan fungsi bangunan yang lebih bercampur (*Mix Design*), mengharuskan perlunya mengembangkan aturan dan standar bangunan yang lebih baik, tinggi, efektif serta efisien.

Penyempurnaan aturan normatif dan standar teknis seperti itu semakin diperlukan karena, pada saat ini dengan keterbatasan lahan yang tersedia, beberapa proyek konstruksi sudah dibangun dibawah tanah. Konstruksi di bawah permukaan

tanah, seperti MRT, terowongan, basement sudah banyak dibangun dan akan terus berkembang dimasa depan. Kenyataan ini mengharuskan kita untuk memiliki standar keamanan bangunan yang lebih handal dan baik untuk mencegah terjadinya kecelakaan yang tidak diharapkan. Standar keamanan untuk bangunan dibawah dan diatas permukaan tanah akan berbeda dan perlu sistem penditeksi dan pencegahan bahaya yang lebih mumpuni.

Secara teknis administratif, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah salah satu persyaratan utama dalam pembangunan gedung. IMB ini akan dikeluarkan oleh pemerintah daerah setelah mempertimbangkan masukan aspek aspek teknis dari instansi terkait. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2016 tentang Ijin Mendirikan Bangunan, yang diundangkan tanggal 22 Februari 2016, memberikan pedoman mengenai tata cara penyelenggaraan IMB serta sanksi hukum bagi pelanggar peraturan ini¹⁷. Sanksi hukum bagi pelanggar peraturan ini dirasakan agak ringan dan hanya terfokus pada sanksi administrasi saja. Hukuman terhadap pelanggaran pada masa konstruksi ini hanya berupa surat teguran sampai maksimal pencabutan IMB dan penangguhan pembangunan konstruksi. Pada kenyataannya, proses pembangunan terkadang tetap dilanjutkan meskipun ada sanksi berupa teguran dan pemberhentian paksa di lapangan.

Akhir akhir ini pemerintah sedang mewacanakan menghapus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), karena selama ini dinilai sebagai salah satu faktor yang

¹⁷ Peraturan Menteri PUPR No. 5/2016, tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan PP No. 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung.

menghambat investasi bagi sektor properti. Wacana ini mengemuka dan disampaikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang dan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Sofyan Djalil. Konsep Omnibus law juga akan diterapkan karena adanya tumpang tindih regulasi di sektor properti. Konsep ini juga dikenal dengan *Omnibus Bill* yang sering digunakan di Negara yang menganut sistem *Common Law* seperti Amerika Serikat dalam membuat regulasi. Regulasi dalam konsep ini adalah membuat satu Undang Undang baru untuk mengamandemen beberapa Undang - Undang sekaligus¹⁸.

Meskipun sempat mengundang kontroversi, Undang – Undang Cipta Kerja atau Ciptaker akhirnya berhasil di sahkan dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020. Undang-Undang itu dirancang dengan tujuan untuk mengurangi waktu dan mahalnya proses perizinan pemanfaatan tanah yang sering membuat para investor kesulitan, apalagi bagi para pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). Untuk mengatasi masalah ini, UU Cipta Kerja diharapkan dapat menjadi solusi yang menguntungkan berbagai pihak karena UU Cipta Kerja dapat memberikan fasilitas kepada orang-orang yang benar-benar berupaya menciptakan kemajuan ekonomi dan nilai tambah di sektor pertanahan dan properti. Di sisi lain, UU tersebut juga diharapkan dapat mengatasi dan menghentikan praktek buruk para spekulan maupun para makelar perizinan. Hal ini dijawab melalui mekanisme perijinan yang transparan, akuntabel dan menjamin kepastian hukum.

¹⁸ Menimbang konsep Omnibus Law bila diterapkan di Indonesia. Hukum Online.com. Laman diakses tanggal 2 Oktober 2019

Dari segi materi pengaturan, Undang – Undang Ciptaker banyak juga menghapus beberapa pasal yang ada dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Maksud dan tujuan dihapuskannya beberapa pasal ini adalah untuk menyederhanakan perijinan yang dirasakan menghambat pembangunan dan investasi di bidang konstruksi dan properti di Indonesia. Pengantian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), bukan dimaksudkan untuk menghapus perijinan dan aspek teknis dalam pembangunan konstruksi. PBG akan mempermudah proses perijinan yang dirasa masih cukup lama dalam prosesnya, dan pemerintah pusat akan lebih banyak berperan dalam menerbitkan PBG ini, terutama untuk proyek konstruksi yang memerlukan investasi besar. Pemerintah daerah akan berperan sebagai patner pemerintah pusat dalam pembuatan Rencana Detail Tata Ruang Daerah yang menjadi dasar bagi penerbitan ijin Persetujuan Bangunan Gedung.

Proses pengajuan ijin PBG dirancang untuk dibuat secara online, sehingga proses pengajuan ini dapat diselesaikan dengan cepat. Semua aspek teknis dan juga administrasi dalam pengajuan PBG dapat di ajukan secara online sehingga intervensi dari berbagai pihak yang tidak berkepentingan dapat dihindari. Lebih dari itu, waktu untuk pembuatan ijin juga diharapkan dapat menjadi lebih pendek.

Pemerintah daerah akan berperan dalam pembuatan Rencana Detail Tata Ruang daerah (RDTR – dibuat bekerja sama dengan pemerintah pusat), penerbitan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) bangunan¹⁹ dan juga pengawasan dalam

¹⁹ Peraturan Pemerintah No 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Bab 1 Point 18.

beroperasinya gedung – gedung yang ada di wilayahnya. Pada bangunan gedung yang baru, setelah konstruksi bangunan diselesaikan dan siap untuk dioperasikan, pemilik bangunan dapat mengajukan ijin SLF ini kepada pemerintah daerah setempat. SLF ini berlaku selama 5 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 5 tahun. Selanjutnya, perpanjangan dapat dilakukan lagi dengan tetap memperhatikan keharusan memenuhi persyaratan kelayakan fungsi bangunan.

Pakar Hukum Tata Negara, Jimmy Z Usfunan, berpendapat pada dasarnya ada persoalan konflik antara penyelenggara pemerintahan pada saat ingin melakukan inovasi atau kebijakan yang kemudian berbenturan dengan peraturan perundang undangan, sehingga konsep *Omnibus Law* menjadi salah satu jalan keluar yang mungkin bisa diambil oleh Pemerintah. Hanya saja yang menjadi persoalan adalah kedudukan Undang Undang hasil *Omnibus Law* kedudukannya harus diberi legitimasi dalam Undang Undang No. 12 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan yang harus direvisi²⁰.

Salah satu tujuan konsep *Omnibus Law* adalah untuk memudahkan investor untuk menanamkan modal untuk sektor properti di Indonesia. Namun harus diingat, salah satu pelindung utama dunia kontruksi dan properti di Indonesia adalah penerbitan IMB, ini juga berhubungan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di tingkat provinsi atau daerah. IMB berhubungan dengan pemanfaatan ruang yang diatur dalam peraturan Zonasi, seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), rekomendasi Kawasan Keselamatan

²⁰ Menimbang konsep Omnibus Law bila diterapkan di Indonesia. Hukum Online.com. Laman diakses tanggal 2 Oktober 2019.

Penerbangan (KKOP), Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL) dan analisa dampak lalu lintas.

Tanpa IMB, bangunan yang ada di Indonesia akan dibangun tanpa perencanaan dan kontrol, untuk itu perlu pembuatan standar yang jelas dan harus jujur dikatakan bahwa Indonesia sampai saat ini belum mempunyai standar yang detail mengenai bangunan tinggi dan tata kelola pengawasan pembangunan proyek yang baik. Pencabutan IMB akan berdampak pada pendirian bangunan yang tidak terkendali dan tidak bisa ditindak, sehingga kota menjadi semrawut tata bangunannya dan kemungkinan munculnya banyak kampung kampung kumuh karena setiap orang bebas menentukan jenis bangunan yang dikendakinya. Tidak ada jaminan yang jelas mengenai keselamatan, keamanan dan kenyamanan bangunan gedung yang didirikan. Harus diakui, pengendalian pembangunan gedung sampai saat ini masih berpedoman pada IMB yang diterbitkan instansi daerah terkait.

Lamanya penerbitan IMB bangunan tinggi terletak pada keahlian staff pemerintah daerah dalam membaca desain yang diusulkan pengembang / investor. Jika standar yang berlaku sudah jelas dan detail, mereka hanya perlu mencocokkan nya dan mengusulkan perubahan jika diperlukan. Alasan untuk mempersalahkan lamanya penerbitan IMB sebenarnya dapat diminimalkan, sehingga persyaratan IMB tidak perlu dihapuskan dalam persyaratan pembangunan bangunan tinggi.

Undang-Undang Cipta Kerja yang dikeluarkan tahun 2020 memang mencabut persyaratan IMB dalam pembangunan gedung konstruksi yang baru dan

juga perubahan bangunan yang ada. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persyaratan administrasi dalam PBG dihapus, namun persyaratan teknis tetap ada dan menjadi dasar dalam pemberian PBG. Penyedia jasa konstruksi yang sudah tersertifikasi oleh pemerintah akan dilibatkan dalam pemenuhan persyaratan aspek teknis ini.

Perlu dicatat bahwa Konstruksi bangunan tinggi terkonsentrasi di kota-kota besar termasuk Jakarta. Jakarta adalah ibukota negara dan merupakan barometer untuk mengukur besarnya pembangunan konstruksi bangunan di Indonesia. Bangunan gedung yang menjulang tinggi terpusat di sekitar pusat bisnis (*Central Distric Area / CBD*) dan beberapa daerah pemukiman yang padat penduduknya. Ketersediaan infrastruktur pendukung dan akses jalan menuju ke lokasi bangunan menjadi salah satu persyaratan utama dalam proses perijinan dan pembangunannya. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 menjelaskan mengenai akses dan pasokan air untuk pemadaman kebakaran, sarana penyelamatan, sistem proteksi, utilitas bangunan, pencegahan kebakaran, pengolahan proteksi, hingga pengawasan dan pengendalian Gedung²¹. Kebakaran gedung Kosgoro yang terjadi pada tanggal 9 Maret 2015, selama kurang lebih 12 jam, membuktikan bahwa bangunan tinggi perlu memiliki sistem pencegahan bahaya kebakaran yang baik. Apabila pemilik gedung memenuhi fasilitas yang disebutkan dalam peraturan ini, proses pemadaman dan penanggulangan api akan jauh lebih efektif dan kerugian materi akan dapat diminimalkan.

²¹ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 26/PRT/M/2008, tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan

Sesuai ketentuan, bangunan tinggi memerlukan sistem mekanika elektrik yang baik untuk menopang keandalan gedung dan kenyamanan bagi penghuninya. Perawatan, sertifikasi yang konsisten dan berkala, dan test keandalan menjadi prioritas dalam pemberian Sertifikat Layak Fungsi bangunan (SLF). Yang pasti, tanpa sertifikat ini bangunan pada dasarnya tidak dapat dioperasikan dan difungsikan secara penuh. Pemerintah daerah dalam hal ini mempunyai wewenang untuk melakukan penyegelan dan tuntutan hukum bagi pelanggarnya. Dalam penerbitan SLF ini, beberapa instansi terkait terlibat dalam proses mendesain bangunan (termasuk pemberian ijin awal dan Ijin Mendirikan Bangunan), proses membangun (pelaksanaan pekerjaan proyek) dan kontrol pada tahap pemanfaatannya. Dari segi pengaturan, masa berlaku SLF untuk bangunan gedung diberikan selama 5 tahun²². Namun pada kenyataannya dalam pemanfaatan gedung dapat terjadi perubahan fungsi bangunan dan ruangan yang sangat cepat. Dalam permasalahan ini, maka aparat instansi terkait harus menguji apakah gedung ini masih dapat dikategorikan “Laik Fungsi”. Aparat instansi terkait, yang ahli dalam bidang Struktur, Mekanika Elektikal, Pencegahan bahaya kebakaran dan safety (K3 – Keselamatan dan Kesehatan Kerja) harus dibentuk untuk men-validasi Sertifikat Laik Fungsinya.

Sejauh ini, data yang dimiliki oleh Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan, memberikan catatan yang sangat jelas mengenai kondisi bangunan tinggi yang ada di Jakarta. Dari 897 total bangunan tinggi hanya 617 unit, atau

²² Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor: 25/PRT/M/2007, tanggal 9 Agustus 2007, Tentang Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung, hal 12

sekitar 69%, yang memenuhi persyaratan keamanan dan proteksi kebakaran yang mumpuni²³. Ini berarti 31% bangunan tinggi yang ada di Jakarta ada dalam bahaya kebakaran yang dapat menimbulkan kerugian materi dan nyawa orang yang bekerja di gedung gedung tersebut.

Mengacu pada data diatas, pemilik gedung dihadapkan pada sanksi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UU No. 28/2002. Pasal ini memaksa pemilik gedung untuk dapat bertanggung jawab atas pemanfaatan gedung miliknya dan setiap pelanggaran yang mengakibatkan kerugian materi (harta benda), kecelakaan yang berakibat cacat seumur hidup, atau hilangnya nyawa orang lain dapat dituntut dengan pidana kurungan antara tiga sampai lima tahun dan denda sebesar 10% - 20% dari nilai bangunannya.

Lebih lanjut, Perda DKI No. 8 Tahun 2008 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran, juga menetapkan sanksi bagi pemilik gedung yang tidak dapat memenuhi standar keselamatan gedung yang telah ditetapkan. Ketentuan Pasal 59 menegaskan mengenai sanksi administratif yang dapat berupa peringatan hingga menutup / melarang penggunaan gedung seluruhnya. Sedangkan ketentuan pasal 51 menerapkan sanksi Pidana bagi pelanggar peraturan dengan lama kurungan paling lama 3 bulan atau denda paling banyak lima puluh juta rupiah²⁴.

²³ Data disampaikan oleh Dr. Subejo, S.H., M.Si, kepala Dinas Penganggulangan Kebakaran dan Penyelamatan DKI, pada seminar Fire Risk Management fakultas Teknik Sipil UPH, tanggal 17 Desember 2018.

²⁴ Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomer 8 tahun 2008, tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran, Pasal 59 dan 61.

Dengan sanksi hukum yang dianggap terlalu ringan ini dipastikan tidak akan memberikan efek jera bagi para pelanggar dan tidak bisa memaksa masyarakat untuk memenuhi kewajiban mereka dalam pembangunan dan pemanfaatan gedung. Singkatnya, ancaman pidana yang ringan terhadap tindak pelanggaran peraturan mengenai Bangunan Gedung dan lemahnya peraturan daerah tidak mendorong masyarakat mematuhi dan sikap pengabaian terhadap peraturan ini mengindikasikan bahwa penegakan hukum dibidang gedung dan bangun masih lemah dan tidak efektif.

Dari segi kelembagaan hukum, Team Ahli Bangunan Gedung (TABG) yang dibentuk oleh pemerintah daerah pada dasarnya hanya bersifat sementara dan berlaku pada keadaan tertentu. Tidak ada institusi dibawah kementrian / lembaga departemen tertentu yang langsung mengkontrol team ini. Dalam pelaksanaannya, hasil pengawasan oleh team laporan diberikan langsung kepada pemerintah daerah. Oleh karena itu, tindak lanjut atas hasil laporan team menjadi sangat tergantung pada sikap pemerintah daerah.

Dari segi keanggotaan, Team Ahli Bangunan Gedung ini terdiri dari para ahli dibidang konstruksi bangunan, lingkungan dan Dinas Pemadam Kebakaran. Rekomendasi yang diberikan team ahli akan dipakai sebagai dasar pengambilan keputusan pemerintah setempat, termasuk didalamnya keputusan dalam pengenaan sanksi dan perbaikan yang diperlukan agar gedung dapat memenuhi standar sesuai ketentuan. Pada pelaksanaannya dilapangan, terjadi ketidaksepahaman antara instansi yang terkait. Diantaranya, Satuan Pamong Praja dapat melakukan tindakan penyegelan gedung, sementara itu pihak Pemadam Kebakaran juga mempunyai

wewenang untuk melakukan tindakan yang sama. Tumpang tindih kewenangan ini tidak dapat dihindari karena belum jelasnya wewenang para instansi terkait dalam masalah pengawasan berkala gedung.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan disertasi ini adalah:

- 1.2.1. Bagaimana pengaturan hukum konstruksi bangunan Gedung tinggi yang berlaku di Indonesia saat ini?
- 1.2.2. Bagaimana implementasi peraturan hukum konstruksi bangunan di Indonesia hingga saat ini?
- 1.2.3. Bagaimana sistem hukum yang ideal untuk mengembangkan kepatuhan, kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam mendukung penerapan hukum konstruksi bangunan tinggi yang efektif dan memadai?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1.3.1 Mengetahui dan menganalisis peraturan hukum yang berlaku di Indonesia saat ini dalam mengatur pembangunan dan perawatan bangunan gedung khususnya bangunan tinggi. Dengan analisa tersebut diharapkan dapat diperoleh pemahaman atas kekurangan atau kelemahan regulasi Nasional tentang pembangunan bangunan tinggi serta tata cara perawatan gedung bangunan tinggi.

- 1.3.2 Mengetahui dan menganalisis efektifitas pelaksanaan regulasi nasional dibidang bangunan gedung, khususnya perawatan gedung bangunan tinggi. Analisis dilakukan terhadap kasus kasus pelanggaran regulasi yang terkait dengan bangunan tinggi, termasuk pelaksanaan proses eksekusi putusan pengadilan yang ditetapkan bagi pelanggarnya. Analisa empiris ini perlu untuk mengevaluasi efektifitas norma hukum yang diterapkan dalam peristiwa hukum yang konkrit. Dalam analisa empiris ini acapkali diperoleh hasil penemuan hukum yang dapat digunakan sebagai dasar untuk menyempurnakan undang undang atau hukum yang relevan.
- 1.3.3 Menganalisis dan menemukan pemikiran atau gagasan baru mengenai bagaimana membangun suatu sistem hukum bangunan gedung yang integral dan ideal bagi kepentingan pemilik gedung, pengoperasi gedung dan masyarakat luas. Arahnya, untuk menyempurnakan regulasi dibidang bangunan gedung khususnya perawatan gedung bangunan tinggi dengan menggunakan teori hukum yang relevan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan maanfaat guna bagi pemerintah, akademisi dan praktisi hukum properti, baik secara teoritis maupun praktis.

- a. Secara teoritis, pemikiran ini diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap perkembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya dalam hukum yang berkaitan dengan pembangunan bangunan tinggi dan pemeliharaan gedung bangunan tinggi sehingga terbentuk paradigma pemahaman yang baru

dalam berfikir atau menyikapi pelanggaran peraturan per-undang undangan dibidang bangunan tinggi.

- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran positif bagi aparat penegak hukum, instansi terkait, pemerintah daerah di Indonesia dalam menangani dan menyelesaikan kasus pelanggaran undang undang bangunan tinggi, dengan mencari solusi penanganan yang baik dan tepat, dengan tetap menjunjung tinggi aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum bagi masing masing pihak yang terlibat.

1.5. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian diperlukan sebagai bukti agar tidak adanya plagiarisme antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan. Sepengetahuan penulis, disertasi dengan topik Penguatan Hukum Konstruksi Bangunan Tinggi Yang Berguna Untuk Mendukung Pembangunan Nasional belum pernah dilakukan pada penelitian sebelumnya.

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan, baik penelusuran di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan maupun perguruan tinggi yang ada di Indonesia melalui jaringan internet, belum ditemukan penelitian yang mengkaji masalah yang sama dengan penelitian dalam disertasi ini. Ada beberapa buku dan penelitian yang membahas mengenai hukum konstruksi, namun buku dan penelitian itu tidak membahas secara detail mengenai permasalahan hukum yang berhubungan dengan perawatan dan pemeliharaan gedung.

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya, sehingga keaslian penelitian ini dapat dijaga.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan disertasi ini dapat diuraikan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini berisi penulisan makalah yang berisikan latar belakang, tujuan, perumusan masalah, ruang lingkup, tujuan dan manfaat atau sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori

Landasan Teori merupakan salah satu metode dalam penulisan makalah ini, Dalam bab ini dibahas mengenai teori – teori hukum yang berhubungan dengan hukum penyelenggaraan bangunan gedung dan jasa konstruksi. Pengertian atau definisi tentang persyaratan bangunan gedung, sanksi dan pelanggaran hukum diuraikan dengan detail dan jelas.

Bab III Metodologi Penelitian Hukum

Dalam metode penelitian hukum ini dibahas dengan memberikan tinjauan umum dan tinjauan yang singkat mengenai masalah yang dihadapi, penyelesaian masalah, analisis proses dan hasil akhirnya.

Bab IV Hasil Penelitian dan Analisa

Hasil penelitian ini menjelaskan analisis permasalahan yang ada, hak dan tanggung jawab penyelenggara bangunan, analisa penyelesaian perkara,

perbandingan penegakan hukum dengan negara Singapura dan Malaysia, serta usulan solusi / amandemen atas Undang-Undang Jasa Konstruksi dan Undang-Undang tentang bangunan gedung.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran sehingga dapat dianalisa dan dioptimalkan penerapan sanksi dan pidana hukum dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi dan Undang-Undang Bangunan Gedung dengan tujuan untuk memberikan rasa keadilan bagi pemilik, pengelola dan pengguna bangunan serta memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan guna mendukung pembangunan nasional.

