

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Bangunan gedung adalah wujud yang dapat dilihat dengan kasat mata hasil dari konstruksi dan dibangun di atas tanah ataupun hanya sebagian saja yang berfungsi sebagai hunian, tempat membuka usaha, dan menjalankan kegiatan lainnya seperti sosial, agama dan kebudayaan.<sup>1</sup> Fungsi bangunan gedung sebagai hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.<sup>2</sup> Fungsi tersebut akan menciptakan rasa aman dan terlindungi dari dunia luar apabila tinggal di suatu bangunan gedung yang kokoh dan kuat, hal tersebut sejalan dengan amanat Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yaitu “setiap orang memiliki hak untuk dapat hidup dengan sejahtera dan memiliki tempat tinggal yang baik dan layak.”

Pembangunan gedung bertingkat di Negara Republik Indonesia yang ditujukan sebagai tempat tinggal atau membuka usaha mengalami peningkatan yang drastis, di mana ketinggian bangunan gedung tersebut saat ini bisa melebihi 200 meter.<sup>3</sup> Keselamatan bagi pengunjung/ penghuni

---

<sup>1</sup> Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22).

<sup>2</sup> Pasal 5 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26).

<sup>3</sup> S. Nugroho, Yulianto, *Compartment Fire*, (Depok : Fakultas Teknik Universitas Indonesia, 2009).

menjadi bagian penting sebagai sarana penyeimbang antara ketinggian bangunan gedung dan keamanan pengunjung/penghuni. Tanpa adanya perencanaan dan pemeliharaan, bangunan gedung dapat berpotensi menimbulkan korban apabila terjadi keadaan darurat salah satunya kebakaran.

Bangunan gedung dipisahkan menjadi beberapa klasifikasi jika dinilai dari segi resikonya, yaitu resiko kebakaran tinggi, sedang dan rendah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“PP 16/2021”). Kebakaran harus diwaspadai karena dapat terjadi setiap saat dan apabila terjadi akan berakibat fatal apabila tidak adanya sistem proteksi di dalam bangunan gedung tersebut. Oleh karena itu salah satu cara untuk mencapai keselamatan pengunjung/penghuni pada bangunan gedung adalah dengan menyediakan *refuge floor* yang bertindak sebagai tempat singgah sementara bagi pengunjung/penghuni yang tidak dapat melakukan pengungsian secara menyeluruh dan cepat. Upaya lainnya juga dapat dilakukan dengan melakukan perencanaan oleh bangunan gedung sebagai pemenuhan peraturan dan pencapaian keandalan gedung dalam menangani keadaan darurat.

Pentingnya penyediaan *refuge floor* menjadi salah satu pandangan baru yang harus diperhatikan bagi pengunjung/ penghuni dalam mengunjungi suatu bangunan gedung ataupun sebagai pilihan hunian. *Refuge floor* merupakan lantai pada bangunan gedung yang fungsinya sebagai tempat

berlingdung untuk sementara waktu bagi pengunjung/ penghuni dalam keadaan darurat seperti kebakaran dan bencana alam lainnya.<sup>4</sup> Namun sayangnya ketentuan spesifik yang mengatur mengenai *refuge floor* baru terdapat di Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 72 tahun 2021 saja dan untuk wilayah lain belum ada ketentuan lebih lanjut yang mengatur mengenai *refuge floor*.

Perancangan suatu bangunan gedung tentunya membutuhkan keandalan yang meliputi unsur keselamatan, kenyamanan kemudahan dan juga Kesehatan.<sup>5</sup> Unsur keselamatan bangunan gedung dapat dirincikan sebagai berikut :

- a. Kemampuan dalam menghadapi ancaman atau peristiwa kebakaran;
- b. Kemampuan untuk menanggung beban muatan;
- c. Kemampuan dalam menghadapi bahaya akibat kelistrikan dan adanya petir.

Unsur keselamatan bangunan gedung merupakan aspek penting bagi keselamatan jiwa/ kehidupan manusia. Kepentingan mendapatkan keuntungan yang besar sering kali menjadi benturan bagi pemilik bangunan gedung untuk mengutamakan aspek keselamatan bangunan gedung. Untuk mengedepankan aspek keselamatan bangunan gedung tentunya diperlukan biaya yang lebih mahal dalam tahap perancangan dan pembangunan

---

<sup>4</sup> Pasal 1 Ayat 26 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 72 tahun 2021 tentang Persyaratan Teknis Sarana Penyelamatan Jiwa (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2021 Nomor 61024).

<sup>5</sup> Pasal 27 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 72 tahun 2021 tentang Persyaratan Teknis Sarana Penyelamatan Jiwa.

bangunan gedung tersebut.

Hak yang dimiliki oleh manusia sebagai seorang konsumen salah satunya adalah hak dalam mendapatkan suatu keamanan dan keselamatan.<sup>6</sup> Secara universal hak yang dimiliki manusia tersebut melekat pada setiap konsumen, sehingga pada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“UUPK”) telah ditentukan mengenai hak-hak konsumen. UUPK mengartikan konsumen sebagai setiap manusia yang menggunakan jasa atau barang untuk menunjang kebutuhan pribadinya sendiri ataupun orang lain namun tidak untuk diperjual belikan. Pengunjung/ penghuni dalam penelitian penulis adalah sebagai konsumen dari suatu bangunan gedung.

Pengunjung/ penghuni sebagai konsumen dari suatu bangunan gedung memiliki hak untuk menuntut adanya keamanan dan keselamatan salah satunya dengan meminta tersedianya proteksi kebakaran pada bangunan gedung. Pembuatan sistem perlindungan dalam penanganan kebakaran seperti memberikan jeda waktu kepada pengunjung/ penghuni pada saat proses penyelamatan diri merupakan salah satu proteksi kebakaran. *Refuge floor* di suatu bangunan gedung menjadikan salah satu pilihan yang dapat membantu pengunjung/ penghuni yang tidak dapat keluar dari bangunan gedung dapat langsung menuju lantai yang telah disediakan untuk tempat berlindung sementara.

---

<sup>6</sup> Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, Ed, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung : Mandar Maju, 2000) hal.39.

Dari penjelasan mengenai *refuge floor* dapat dilihat pentingnya suatu *refuge floor* dalam suatu bangunan gedung, sehingga pada tahun 2017 Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung (“PermenPUPR14/2017”) mengenai kewajiban adanya sistem penanganan evakuasi di dalam bangunan gedung, yang di mana harus adanya akses penghubung antara ke, dari, dan di dalam bangunan gedung dengan membuat jalur evakuasi seperti : akses eksit dan akses pendukung evakuasi lainnya.<sup>7</sup>*Refuge floor* adalah salah satu dari akses pendukung evakuasi lainnya.

Sejak adanya ketentuan dalam PermenPUPR14/2017 mengenai ketersediaan *refuge floor* dalam suatu bangunan gedung menimbulkan kewajiban/ keharusan penyediaan *refuge floor* yang dapat digunakan sebagai area berhimpun sementara. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kewajiban diartikan sebagai hal yang harus dilakukan atau dilaksanakan, sehingga jika disimpulkan kewajiban sebagai bentuk penugasan dalam bentuk kegiatan atau pekerjaan yang wajib diselesaikan dengan baik. Kewajiban adanya *refuge floor* menjadi bagian penting dalam pembentukan ketentuan mengenai keamanan dan keselamatan bagi pengunjung/ penghuni di bangunan gedung bertingkat.

Dalam PermenPUPR14/2017 *refuge floor* harus dirancang dan

---

<sup>7</sup> Pasal 24 Ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1148).

disediakan dalam suatu bangunan gedung pada jarak lantai minimal 16 (enam belas).<sup>8</sup> Hal tersebut juga tercantum lebih terperinci di dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 72 tahun 2021 tentang Persyaratan Teknis Sarana Penyelamatan Jiwa (“Pergub DKI 72/2021”) yang menjelaskan mengenai di lantai berapa seharusnya *refuge floor*, untuk bangunan gedung dengan jumlah lantai 24 (dua puluh empat) wajib disediakan di lantai 16 atau di ketinggian 80 (delapan puluh) meter.<sup>9</sup> Ketentuan ini menyimpulkan bahwa *refuge floor* merupakan suatu keharusan dan kewajiban bagi pemilik bangunan gedung untuk menyediakannya di setiap interval paling banyak 16 (enam belas) lantai.

Bukan hanya sebatas ruang kosong saja, namun *refuge floor* juga bisa digunakan sebagai sarana berhimpun atau bersosialisasi di suatu bangunan gedung, sepanjang tidak menimbulkan resiko kebakaran.<sup>10</sup> *Refuge floor* bukan hanya suatu area kosong saja melainkan dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan pengunjung/ penghuni dalam suatu bangunan gedung. Mengenai bagaimana spesifikasi ruangan yang dijadikan *refuge floor* dapat mengacu kepada Pergub DKI 72/2021 yang dalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai kondisi lantai berhimpun sementara yang memiliki sirkulasi udara dan penerangan yang baik.

---

<sup>8</sup> Pasal 32 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung.

<sup>9</sup> Pasal 69 Ayat 1 dan Ayat 2 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 72 tahun 2021 tentang Persyaratan Teknis Sarana Penyelamatan Jiwa.

<sup>10</sup> Pasal 69 Ayat 4 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 72 tahun 2021 tentang Persyaratan Teknis Sarana Penyelamatan Jiwa.

Pemanfaatan lantai untuk *refuge floor* dapat menjadi daya tarik atau nilai komersial bagi bangunan gedung itu sendiri. Selain terkait pengaturan mengenai ketinggian suatu *refuge floor* yang tak kalah penting adalah pola konstruksi dinding *refuge floor* harus memiliki tingkat ketahanan api dan jarak tempuh *refuge floor* harus berdekatan dengan tangga kebakaran agar memudahkan pengunjung/ penghuni dalam menghadapi keadaan darurat tersebut.

Bangunan gedung PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG Tbk di Jakarta menjadi salah satu bangunan tinggi yang memiliki *refuge floor*, dalam gedung tersebut terdapat ruangan yang dapat menanggulangi bahaya kebakaran yaitu di lantai 17 (tujuh belas) dan 34 (tiga puluh empat). Bangunan tersebut dapat dijadikan contoh pentingnya fungsi *refuge floor* dalam suatu bangunan gedung. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Fungsi merupakan bentuk kegunaan dari suatu pekerjaan yang dilakukan, sehingga fungsi dari *refuge floor* dapat dikatakan sebagai kegunaan dari lantai berhimpun sementara, bagaimana suatu bangunan gedung dapat dikatakan layak untuk di tinggali sementara di dalam bangunan gedung tersebut tidak terdapat area evakuasi yang memadai.

Sosialisasi kepada pengunjung/ penghuni bangunan gedung menjadi salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh pengelola bangunan gedung agar dapat diketahui secara jelas letak/ lokasi di mana area *refuge floor* disediakan. Sosialisasi tersebut dapat dilakukan dengan cara meletakkan denah, rambu jalur evakuasi, serta pedoman evakuasi di dalam *lift* atau

didinding setiap lantai bangunan gedung yang dapat terlihat oleh seluruh pengunjung/ penghuni bangunan gedung. Penataan jalur evakuasi dapat mempermudah pada saat terjadi bahaya kebakaran sehingga korban jiwa dapat di minimalisir. Jalur evakuasi diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi pengunjung/ penghuni di suatu bangunan gedung.

Untuk setiap keandalan bangunan gedung harus dilakukan pemeriksaan sebagai bentuk persyaratan dari bangunan gedung itu sendiri mengenai suatu kondisi seperti :<sup>11</sup> struktur bangunannya, instalasi listriknya, jalur evakuasi, mitigasi kebakaran dan mitigasi dalam menghadapi petir.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“UU 28/2002”) dalam proses perwujudan fungsi dari bangunan gedung harus adanya jaminan keandalan dari bangunan gedung itu sendiri seperti menjamin adanya keselamatan, kenyamanan, kemudahannya dan juga kesehatan. Namun jika kita lihat di banyaknya berita baik di stasiun televisi ataupun diberita melalui koran digital tidak sedikit kita dengar banyak bangunan gedung yang rubuh disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa, longsor, ataupun kesalahan struktur sejak awal sehingga pemeriksaan keandalan sangat penting. Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (“SLF”) menjadi salah satu cara Pemerintah Daerah dalam menertibkan kelaikan pada suatu bangunan gedung.

---

<sup>11</sup> Pasal 220 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Apartemen merupakan salah satu jenis bangunan gedung yang digunakan sebagai hunian. Bangunan gedung harus ditata dengan baik dan sesuai fungsinya, jangan sampai penataan tersebut hanya menekan keuntungan semata bagi pemilik bangunan gedung namun juga harus mengedepankan kenyamanan dan keamanan sebagai aspek yang tidak boleh diabaikan. Salah satu upaya mitigasi resiko keadaan darurat di gedung gedung bertingkat yaitu dengan menyediakan *refuge floor*. Sebelum memulai membangun sebuah bangunan gedung, idealnya terlebih dahulu mengurus izin-izin mebangun ke pihak yang berwenang, salah satu izin yang kita kenal adalah Izin Mendirikan Bangunan (“IMB”). Setelah mendapatkan IMB barulah pemilik bangunan gedung melakukan proses perencanaan dan konstruksi bangunan gedung, namun sering kali terlupakan bahwa setelah selesainya sebuah bangunan gedung juga diperlukan suatu SLF, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (“Permen PUPR 27/2018”) menjelaskan mengenai arti dari SLF yaitu suatu izin dalam bentuk sertifikat yang menyatakan bahwa suatu bangunan gedung telah laik fungsi dan dapat digunakan dengan aman, ketentuan tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah ataupun Pusat tergantung dari jenis fungsi bangunannya, sehingga dapat dikatakan bangunan yang telah mempunyai IMB belum tentu memiliki SLF dikarenakan SLF hanya didapatkan setelah terbangunnya bangunan gedung. Persyaratan SLF menjadi hasil pemeriksaan terakhir bangunan gedung sebelum dapat dimanfaatkan. Bagi pemilik bangunan gedung wajib

memiliki SLF agar gedung bangunan dapat digunakan secara legal.

Pengurusan SLF bisa didasari oleh beberapa pengelompokan kelas, seperti:<sup>12</sup>

1. Kelas A, biasanya digunakan untuk bangunan non rumah tinggal di atas 9 (sembilan) lantai;
2. Kelas B, biasanya digunakan untuk bangunan non rumah tinggal tidak lebih dari 9 (sembilan) lantai;
3. Kelas C, biasanya digunakan untuk bangunan rumah tinggal di atas 100 (seratus) meter persegi;
4. Kelas D, biasanya digunakan untuk bangunan rumah tinggal tidak lebih dari 100 (seratus) meter persegi.

Adanya klasifikasi tersebut maka bangunan Apartemen termasuk di dalam bangunan gedung yang diperuntukkan sebagai rumah tinggal dalam Klasifikasi Kelas C.

Kewajiban adanya *refuge floor* sebagai syarat dalam pengurusan SLF menjadi beberapa problematika di dalam dunia properti, di mana bangunan-bangunan yang sudah berdiri sebelum diaturnya PermenPUPR14/2017 terkena dampak dari adanya peraturan tersebut yang mewajibkan adanya *refuge floor* di dalam suatu bangunan gedung. UU 28/2002 tidak mencantumkan mengenai kewajiban adanya *refuge floor* dalam suatu bangunan gedung. Ketentuan mengenai *refuge floor* baru tercantum dalam PP 16/2021”, yang di mana dalam Peraturan Pemerintah tersebut *refuge floor*

---

<sup>12</sup> 4 Klasifikasi SLF Menurut Jenis dan Luasan Bangunan, Rajata, 21 Februari 2020 (<https://companymagazine.org/klasifikasi-slf/>) diakses pada tanggal 27 Maret 2023, pukul 12.30 WIB.

menjadi suatu syarat untuk mengetahui kondisi nyata mengenai sistem proteksi kebakaran sebagai bagian dari proses pemeriksaan pemenuhan persyaratan keselamatan bangunan gedung.<sup>13</sup> Hal ini lah yang menjadi beban bagi pemilik bangunan gedung untuk bisa menyesuaikan ketentuan tersebut, sangat sulit menyesuaikan hasil konstruksi dengan desain baru yang menyediakan *refuge floor*.

Kondisi akan sulitnya mendapatkan SLF bagi suatu bangunan gedung yang telah memperoleh IMB di pengaruhi juga dengan adanya pengaturan baru mengenai penyesuaian pengaturan terkait IMB yang berubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (“PBG”). Menurut PP 16/2021, PBG sebagai suatu izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah diperuntukkan kepada para pemilik bangunan gedung yang melakukan pembangunan baru, melakukan perubahan, melakukan perluasan, melakukan pengurangan ataupun hanya sekedar untuk melakukan perawatan.<sup>14</sup> Haruskah suatu bangunan bertingkat seperti gedung yang telah memiliki izin untuk membangun dan telah terbangun namun tidak mempunyai *refuge floor* terkena dampak dari adanya ketentuan-ketentuan tersebut, hal ini lah yang menjadi pertanyaan apakah langkah yang harus dilakukan oleh pemilik bangunan dalam penyesuaian terhadap ketentuan tersebut. Apakah merubah struktur bangunan gedung yang telah terbangun menjadi salah satu cara untuk dapat memperoleh SLF.

---

<sup>13</sup> Pasal 220 Ayat 5b Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

<sup>14</sup> Pasal 1 Ayat 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Kebijakan mengenai SLF dimulai sejak tahun 2010, yang menjadikan SLF sebagai dokumen wajib yang dimiliki setiap bangunan gedung, ketentuan ini menjadi awal bentuk kontrol dari Pemerintah dalam memastikan keandalan suatu bangunan gedung agar dapat menciptakan keamanan bagi pengunjung/ penghuni bangunan gedung itu sendiri.<sup>15</sup> Hal ini menjadi ketentuan baru dengan tujuan membangun suatu bangunan yang tertib administrasi, memberikan keamanan, kenyamanan, serta memenuhi keandalan. SLF digunakan sebagai bukti bangunan gedung tersebut sudah layak untuk dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal/hunian.

Dalam perkembangannya pelaksanaan penyelenggaraan PBG dan SLF harus menggunakan sistem elektronik berbasis web yaitu Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG).<sup>16</sup> Terkait bangunan gedung yang telah terbangun namun belum memiliki PGB maka izin PBG nya akan dikeluarkan Bersama dengan SLF nya.<sup>17</sup> SLF merupakan izin yang wajib dimiliki sebelum adanya pengoperasian bangunan gedung.

Ada beberapa tahapan yang harus ditempuh untuk menerbitkan SLF pada bangunan gedung yang telah terbangun, antara lain : pemeriksaan antara gambar bangunan dan kondisi bangunan secara aktual. Pemeriksaan

---

<sup>15</sup> Endah Harisun, “Kajian Sistem Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Di Kota Ternate Propinsi Maluku Utara”, Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.3, No.1, Maret 2013 ISSN 2087-9334 (14-22). DOI : <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jime/search/authors/view?givenName=Endah&familyName=Harisun&affiliation=&country=&authorName=Harisun%20Endah>.

<sup>16</sup> Pasal 1 Ayat 48 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

<sup>17</sup> Pasal 262 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah bangunan gedung tersebut telah aman untuk digunakan serta apakah sarana perlindungan dari bencana kebakaran telah terpenuhi. Sarana perlindungan dapat berupa tersedianya jalur evakuasi, adanya peringatan terhadap bahaya, tersedia *refuge floor*, serta jika diperlukan harus adanya *lift* yang dapat difungsikan saat terjadi kebakaran.<sup>18</sup>

Ketidaktersediaan *refuge floor* dalam suatu bangunan gedung dapat dikatakan membahayakan bagi para pengunjung/ penghuni dan tidak dikeluarkannya SLF bagi para pemilik bangunan gedung merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam memitigasi resiko yang akan ditimbulkan dari ketidak pemenuhan persyaratan keselamatan bangunan gedung.

Apabila pemilik bangunan gedung mengedepankan perlindungan hak konsumen (pengunjung/ penghuni), seharusnya pemilik bangunan gedung menghindari hal-hal yang menimbulkan bahaya bagi pengunjung/ penghuni. Hal tersebut selaras dengan tujuan penyelenggaraan perlindungan konsumen yaitu untuk menumbuhkan rasa tanggungjawab bagi para pelaku usaha dalam menjalankan usahanya. Cara melindungi konsumen antara lain dengan :<sup>19</sup>

1. Konsumen didahulukan kepentingannya dan pelaku usaha kepentingannya berada setelah konsumen;
2. Memberikan kepastian hukum;

---

<sup>18</sup> Pasal 220 Ayat 5b Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

<sup>19</sup> Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, Ed, op.cit., hal.7.

3. Memberikan kepuasan kepada konsumen dalam menikmati suatu barang ataupun jasa yang dibeli ataupun dipakai;
4. Berbanding lurus antara pengaturan dengan penerapan peraturan perlindungan konsumen;
5. Tidak adanya penipuan barang ataupun jasa.

Dengan adanya cara-cara tersebut di atas, diharapkan dapat memitigasi bahaya serta mengedepankan asas keamanan dan keselamatan bagi pengunjung/ penghuni disuatu bangunan gedung.

Pentingnya *refuge floor* dalam suatu bangunan gedung selaras dengan kewajiban adanya *refuge floor* sesuai PermenPUPR14/2017, namun apakah hal ini menjadi adil bagi pemilik bangunan gedung yang telah memiliki IMB sebelum PermenPUPR14/2017 berlaku dan belum memiliki SLF. PermenPUPR14/2017 menjelaskan seluruh struktur bangunan termasuk lingkungan disekitar area bangunan harus mengacu pada fungsi dari bangunan itu sendiri, harus difikirkan juga bagaimana penempatan ruang terbuka hijau agar tetap menciptakan suatu bangunan gedung yang memenuhi syarat keandala, sehingga telah sesuai ketentuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah yang menjadikan IMB dan SLF sebagai sarana dalam melakukan penertiban bagi bangunan gedung agar tetap mengedepankan asas keselamatan dan keamanan bagi para pengunjung/ penghuni dengan bersedia menyediakan sarana evakuasi dalam menghadapi suatu bencana kebakaran ataupun bencana lainnya. Ketersediaan sarana evakuasi diwajibkan dalam proses penerbitan SLF.

Penelitian ini dibutuhkan sebagai acuan bagi para pemilik bangunan gedung dan pemerintah selaku pembuat peraturan mengenai kewajiban pemenuhan *refuge floor* dalam suatu bangunan gedung, serta akibat yang ditimbulkan atas adanya ketidaksesuaian antara Undang-Undang dan Peraturan Menteri dan dikaitkan dengan asas keamanan dan keselamatan dalam UUPK. Bagi pemilik bangunan gedung penelitian ini dapat menjadi acuan dalam memproses SLF bagi bangunan gedung yang telah memiliki IMB namun dengan adanya PermenPUPR14/2017 tidak dapat melakukan proses penerbitan SLF dikarenakan tidak adanya *refuge floor* dalam bangunan gedung tersebut. Bagi pemerintah penelitian ini dapat dijadikan suatu pertimbangan bagaimana perlakuan terhadap para pemilik bangunan gedung.

## 1.2 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana penerapan asas keamanan dan keselamatan bagi konsumen sebagai penghuni bangunan gedung yang tidak memiliki *refuge floor* dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
- 2) Bagaimana penyesuaian yang harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung atas diwajibkannya ketersediaan *refuge floor* pada bangunan gedung yang sudah ada sebelum pemberlakuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Mengkaji dan mengetahui mengenai penerapan asas keamanan dan keselamatan bagi konsumen sebagai penghuni bangunan gedung yang tidak memiliki *refuge floor* dikaitkan dengan UUPK dan penyesuaian yang harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung atas diwajibkannya ketersediaan *refuge floor* pada bangunan gedung yang sudah ada sebelum pemberlakuan PermenPUPR14/2017.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini dapat dilihat dari sudut pandang teoritis dan praktis, yaitu:

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penulis berharap penelitian ini bermanfaat dalam memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum dalam khususnya dalam penerapan asas keamanan dan keselamatan sebagaimana tercantum dalam UUPK dan juga ilmu hukum di ranah perizinan, khususnya untuk perizinan SLF dalam kaitannya bagi bangunan gedung yang telah dibangun (*existing*) namun tidak dapat memperoleh SLF dikarenakan tidak adanya *refuge floor*.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penulis berharap penelitian ini menjadi salah satu hal yang dapat difikirkan oleh Pemerintah dalam merumuskan kebijakan agar dapat

menentukan sikap apakah PermenPUPR14/2017 dapat diberlakukan bagi bangunan gedung yang telah terbangun dan telah memiliki IMB sebelum pemberlakuan PermenPUPR14/2017 namun tidak memiliki *refuge floor*, serta menjadi acuan bagi Pemerintah untuk membuat suatu ketentuan teknis yang mengatur mengenai *refuge floor*.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Penulis membagi 5 (lima) Bab dalam penelitian ini, seperti:

### **Bab I : Pendahuluan**

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang yang menjadi alasan penulis dalam memilih tema sebagai bentuk dari karya ilmiah tesis, permasalahan dalam penulisan ini, merincikan mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

### **Bab II : Tinjauan Pustaka**

Bab ini menguraikan lebih lanjut mengenai tinjauan teori hukum yang digunakan oleh penulis seperti teori kepastian hukum, keadilan, kepatuhan hukum dan tinjauan konseptual tentang bangunan gedung, *refuge floor*, SLF, dan perlindungan konsumen.

### **Bab III : Metode Penelitian**

Pada Bab ini akan memuat antara lain : jenis penelitian, jenis data, metode

pengumpulan data, jenis pendekatan dan sifat analisis data.

#### **Bab IV : Hasil Penelitian dan Analisis**

Pada Bab ini penulis akan memberikan pemaparan mengenai hasil penelitian, memberikan contoh penetapan pengadilan, hasil wawancara dan juga menganalisa mengenai penerapan asas keamanan dan keselamatan bagi konsumen sebagai penghuni bangunan gedung yang tidak memiliki *refuge floor* dikaitkan dengan UUPK dan juga menganalisa mengenai penyesuaian yang harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung atas diwajibkannya ketersediaan *refuge floor* pada bangunan gedung yang sudah ada sebelum pemberlakuan PermenPUPR14/2017.

#### **Bab V : Kesimpulan Dan Saran**

Dalam bab ini berisikan kesimpulan dari hasil penelitian serta berisikan saran yang dapat menjadi suatu masukan kepada Pemerintah untuk dapat membuat suatu solusi terhadap peraturan yang dikeluarkan.