

Peran Pemerintah Daerah Kota Surakarta dalam Penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG)

Alexandra Winona Elindia Munarwan, Jadmiko Anom Husodo, Rahayu Subekti

Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

* Email untuk Korespondensi: alexandra.winonaem@gmail.com

ABSTRAK

Kata kunci:

peran, pemerintah kota,
bangunan gedung

Keywords:

role, city government,
building

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit perbankan menimbulkan suatu hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kewenangan Pemerintah Daerah Kota Surakarta dalam penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG). Metode penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan melakukan penafsiran hukum dan konstruksi hukum melalui norma hukum yang berlaku. Pengumpulan data menggunakan studi hukum kepustakaan dengan data sekunder berupa bahan pustaka seperti buku, literatur dan jurnal hukum yang terkait. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Surakarta mengeluarkan Perda No. 14 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di mana dalam Pasal 1 No. 53 menyebutkan bahwa Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.

In the implementation of a banking credit agreement, there is a right and obligation that must be fulfilled by the bank as a creditor and the customer as a debtor. The purpose of this study is to analyze the authority of the Surakarta City Regional Government in issuing the Building Ownership Certificate (SBKBG). The research method uses normative legal methods by interpreting laws and constructing laws through applicable legal norms. Data collection uses literature law studies with secondary data in the form of library materials such as books, literature and related legal journals. The data analysis technique uses qualitative analysis. The results of the study show that the Surakarta City Government issued Regional Regulation No. 14 of 2023 concerning Regional Taxes and Regional Levies where in Article 1 No. 53 it is stated that the Building Ownership Certificate (SBKBG) is a letter of proof of rights to the status of building ownership which aims to ensure certainty and legal order in the Implementation of Buildings, Each Building must meet the administrative requirements and technical requirements of the Building.

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

PENDAHULUAN

Kebutuhan hidup manusia meningkat setiap tahunnya. Peningkatan kebutuhan tersebut sebanding dengan meningkatnya kebutuhan pinjaman kredit perbankan. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit perbankan menimbulkan suatu hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur (Sudarmanto et al., 2021; Zige, 2020). Di dalam perjanjian kredit perbankan, apabila kedua belah pihak telah sepakat maka pihak bank harus bersedia menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada nasabahnya serta bank berhak untuk menerima pelunasan utang atas pinjaman yang diberikannya (Ichsan, 2016).

Perjanjian kredit perbankan umumnya mempersyaratkan suatu jaminan pelunasan utang yang diajukan oleh nasabah kepada pihak bank sebagai kreditur. Jaminan tersebut dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak (Ghoni, 2018). Benda tidak bergerak berupa tanah maupun tanah dan bangunan merupakan objek jaminan pelunasan utang yang paling banyak diminati oleh bank dalam memberikan

kecreditnya karena mudah dalam penjualan dan harganya dapat terus meningkat setiap tahunnya serta mempunyai tanda bukti kepemilikan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak-hak istimewa kepada kreditur. Hak istimewa tersebut dimiliki oleh kreditur preferen yang berhak mendapat pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan barang yang dijamin. Kreditor preferen merupakan Kreditor yang pelunasan piutangnya didahulukan dari Kreditor separatis dan konkuren dalam proses kepailitan dan kreditur preferen adalah yang tertinggi dibandingkan Kreditor lainnya (Slamet, 2016).

Jaminan pelunasan utang yang dibebani hak tanggungan maka dalam hal pemberian pinjaman kredit oleh bank kepada nasabahnya dibutuhkan jasa Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Djamil, 2022). Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, kedua membebaskan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan, cara yang kedua digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT (Wiguna, 2017). Di dalam SKMHT maupun APHT terdapat dua pihak yang mengikatkan diri yaitu pemberi hak tanggungan atau debitur sebagai pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan atau kreditur sebagai pihak yang menerima objek hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang diberikannya (Dharmawan & Maryanto, 2018).

Dalam menjalankan tugas jabatan Notaris-PPAT ketika menerima klien yang ingin memasang hak tanggungan atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan gedung maka penting untuk terlebih dahulu menanyakan kepada klien tersebut mengenai status kepemilikan hak atas tanah dan status kepemilikan atas bangunan gedung tersebut. Hal tersebut dilakukan karena di dalam hukum pertanahan nasional menganut asas pemisahan horizontal yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dan bahwa hak kepemilikan atas tanah tidak serta merta meliputi hak atas bangunan yang berada di atas tanah tersebut karena bangunan berada dalam kepemilikan si pembangun bangunan tersebut (Ganindra & Kurniawan, 2017).

Adanya asas pemisahan horizontal tersebut di atas maka kepemilikan hak atas tanah dan kepemilikan bangunan gedung bisa dimiliki oleh orang yang berbeda. Bukti kepemilikan hak atas tanah dituangkan dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan bukti kepemilikan bangunan gedung seharusnya dituangkan dalam Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 277 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Andari, 2019; Rubiati et al., 2015).

Suatu jaminan berupa tanah dan bangunan yang kepemilikan hak atas tanah dan kepemilikan bangunannya berbeda maka di dalam blangko SKMHT yang terdapat dua pihak yaitu pihak I sebagai pemberi hak tanggungan atau debitur seharusnya diklasifikasikan lagi menjadi dua yaitu I (a) sebagai pemegang atau pemilik sertifikat hak atas tanah dan I (b) sebagai pemilik bangunan sehingga I (a) dan (b) adalah pemberi hak tanggungan dan pihak II adalah penerima hak tanggungan atau kreditur. Namun pada praktiknya jarang Notaris dalam membuat SKMHT yang menyebutkan pihak I sebagai pemilik hak atas tanah dan pemilik bangunannya siapa, rata-rata hanya menyebutkan pihak I sebagai pemilik hak atas tanahnya saja selaku pemberi hak tanggungan. Temuan tersebut tidak akan menjadi masalah jika kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dimiliki oleh satu orang saja, tetapi sebaliknya akan menjadi masalah apabila kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dimiliki oleh orang yang berbeda. Selama ini untuk mengetahui status kepemilikan bangunan gedung Notaris-PPAT hanya melihat pada Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) saja, sehingga apabila sertifikat hak atas tanahnya atas nama A tetapi IMB nya atas nama Perseroan Terbatas (PT) maka akan timbul pertanyaan “Bangunan tersebut milik PT atau PT tersebut hanya sebagai administrasi perijinannya saja?” apabila dalam IMB tersebut tercantum atas nama si A maka akan dianggap bangunan tersebut milik si A, padahal seharusnya tidak demikian karena sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung seharusnya dituangkan dalam Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) sehingga IMB tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan bangunan gedung, oleh sebab itu jika pemilik bangunan gedung tidak mempunyai SBKBG maka tidak dapat dikatakan sebagai pemilik atas bangunan gedung tersebut. (Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Dradjad Uripno, S.H., M.H di Kota Surakarta pada tanggal 12 Desember 2023).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yang mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung salah satunya pada Pasal 35 ayat (2) dan ayat (3) yang mengatur bahwa “Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan, baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain” dan “Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.” Tidak hanya itu, suatu bangunan gedung harus dibuktikan

kepemilikannya dengan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKKBG) terutama jika suatu bangunan gedung berdiri di atas tanah yang pemiliknya berbeda, tetapi berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu petugas perwakilan Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang (DPUPR) Kota Surakarta faktanya sampai saat ini belum pernah diterbitkan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKKBG). (Hasil Wawancara dengan Ibu Tutik selaku sub koordinator di dinas pelaksana penerbitan SBKKBG dalam hal ini adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Kota Surakarta).

Fakta tersebut tentunya bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yang mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada Pasal 37 ayat (4) yang mengatur bahwa "Penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan bersamaan dengan penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung." Dengan demikian jika suatu bangunan gedung telah memiliki sertifikat laik fungsi maka seharusnya juga diterbitkan pula Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung atau SBKKBGnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (19) dan ayat (21) menjelaskan bahwa "Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung" dan "Pelaksana SBKKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota." Di dalam Pasal 277 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juga menjelaskan bahwa "Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 274 ayat (1) dan SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 275 ayat (1) huruf a diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk setiap Bangunan Gedung." Dengan demikian dapat diketahui bahwa telah terdapat regulasi yang mengatur mengenai penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKKBG), tetapi pada praktiknya pemerintah daerah Kota Surakarta belum pernah sama sekali menerbitkan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKKBG) dan untuk membuktikan kepemilikan bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain hanya dengan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung dan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis peran Pemerintah Daerah Kota Surakarta dalam proses penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKKBG). Fokus penelitian ini adalah memahami sejauh mana keterlibatan dan kontribusi pemerintah daerah dalam memastikan kepastian hukum bagi pemilik bangunan gedung. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas prosedur dan kebijakan yang diterapkan oleh Pemerintah Kota Surakarta dalam penerbitan SBKKBG serta mengidentifikasi tantangan dan hambatan yang dihadapi dalam proses tersebut. Manfaat penelitian ini adalah memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran Pemerintah Daerah Kota Surakarta dalam penerbitan SBKKBG. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan prosedur dan kebijakan terkait penerbitan SBKKBG. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif untuk mengatasi berbagai tantangan dan hambatan yang dihadapi, sehingga proses penerbitan SBKKBG dapat lebih efisien dan efektif. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan pentingnya SBKKBG, sehingga meningkatkan kesadaran akan pentingnya memiliki dokumen bukti kepemilikan yang sah dan resmi.

METODE

Metode yang digunakan adalah metode hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan penafsiran hukum dan konstruksi hukum berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku untuk menganalisis permasalahan yang dibahas. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka. Bahan pustaka tersebut mencakup buku-buku, literatur, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan topik penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, yaitu dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai dokumen tertulis yang berkaitan dengan masalah hukum yang diteliti. Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif, di mana peneliti akan melakukan interpretasi terhadap isi dokumen-dokumen hukum tersebut untuk menemukan makna dan pemahaman mendalam mengenai permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian. Melalui pendekatan ini, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai isu hukum yang diteliti dan memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bangunan Gedung menjadi tempat manusia dalam melakukan kegiatan. Bangunan gedung berperan strategis di dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati dirinya. Penyelenggaraan bangunan gedung harus diatur demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat. Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, sehingga pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja.

UU Cipta Kerja tersebut mengatur mengenai Persetujuan Bangunan Gedung, standar teknis bangunan gedung, pihak penyelenggara bangunan gedung, prosedur, wewenang dan sanksi, kemudian Berdasarkan Pasal 24 Angka 4 mengubah Pasal 7 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi. UU Cipta Kerja juga mengubah Pasal 34 UU No. 28 Tahun 2002 terkait pihak penyelenggara bangunan gedung. Penyelenggara bangunan gedung adalah pihak-pihak yang wajib memenuhi standar teknis bangunan gedung. Adapun pihak yang dimaksud berdasarkan UU Cipta Kerja adalah Pemilik bangunan Gedung, Penyedia jasa konstruksi, Profesi ahli, Penilik, Pengkaji teknis dan Pengguna bangunan Gedung. Selanjutnya dengan adanya PP Nomor 16 Tahun 2021 maka Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dihapus dan diganti menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dengan mengacu pada Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria (NSPK) dari Pemerintah Pusat (NURPARIJAH, 2022).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota merupakan bagian dari urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang yang merupakan kewenangan pemerintah kabupaten/kota, oleh karena itu Pemerintah Kota Surakarta membuat peraturan yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung, hal ini karena Kota Surakarta merupakan salah satu kota yang gencar melakukan pembangunan. Meningkatnya kegiatan pembangunan gedung di Kota Surakarta perlu diantisipasi dengan pengaturan pembangunan gedung yang seimbang antara pengaturan administratif dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, dan terwujud bangunan gedung yang handal, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

UU Cipta Kerja dan PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, merubah banyak ketentuan bangunan Gedung, antara lain dihapusnya IMB diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), terdapat beberapa hal di dalam PP No 16 Tahun 2021 yang belum diatur dalam Peraturan Daerah No 8 Tahun 2016 antara lain: 1) ketentuan mengenai pelaksanaan konstruksi bahwa penyedia jasa pengawasan konstruksi harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG); 2) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi tidak dapat melanjutkan pekerjaan pada tahap selanjutnya sebelum Pemerintah Daerah kabupaten/kota melakukan inspeksi dan menyatakan dapat dilanjutkan; 3) ketentuan mengenai kegiatan pasca pembongkaran Gedung yang menjadi bagian dari standar pembongkaran Gedung; 4) ketentuan pengawasan Pembongkaran oleh aparat pemerintah Daerah yang dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku; 5) ketentuan mengenai Bangunan Gedung Hijau (BGH) dimana Pemerintah Daerah sebagai penyelenggara BGH milik daerah; 6) ketentuan mengenai Hunian Hijau Masyarakat (H2M) dimana Pemerintah Daerah mendampingi dan H2M menjadi bagian dari rencana aksi implementasi BGH; dan 7) kewajiban Pemerintah Daerah untuk menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam pelaksanaan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung saat ini tidak relevan untuk diterapkan karena terdapat inkonsistensi baik secara vertikal atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Untuk itu perlu dilakukan penyesuaian dengan ketentuan dalam UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Peraturan Daerah Kota Surakarta belum menerbitkan perda lagi setelah diundangkannya UU Cipta kerja tahun 2023, padahal keberadaan Perda terbaru tentang Bangunan Gedung bertujuan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Persyaratan administratif Bangunan Gedung dimaksudkan agar diketahui lebih rinci bahwa untuk mendirikan Bangunan Gedung, perlu ada kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung. Persyaratan dokumen dalam pengurusan BKBG antara lain sebagai berikut:

Peran Pemerintah Daerah Kota Surakarta dalam Penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG)

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon.
2. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota (K RK).
3. Surat perjanjian pemanfaatan tanah antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung (jika pemilik tanah bukan pemilik bangunan).
4. Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT) (apabila diperlukan).
5. Dokumen lingkungan sesuai peraturan perundangan.
6. Data penyedia jasa perencana konstruksi badan usaha/perorangan, arsitek berlisensi.
7. Dokumen rencana pengelolaan tapak, efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan air, kualitas udara dalam ruang, penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan sampah dan pengelolaan air limbah (apabila diperlukan).
8. Data teknis arsitektur yang meliputi gambar situasi, gambar rencana tapak, gambar denah, gambar potongan, gambar tampak, gambar detail bangunan gedung.
9. Spesifikasi teknis meliputi spesifikasi umum dan spesifikasi khusus.
10. Data teknis struktur gedung
11. Data teknis mekanikal, elektrikal dan plumbing

Sistem otonomi yang diberlakukan sekarang berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 adalah otonomi yang memberikan kewenangan otonomi kepada Kabupaten/ Kota yang didasarkan pada asas desentralisasi dalam wujud otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab. Kewenangan otonomi luas adalah keleluasaan daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan yang mencakup kewenangan di bidang politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal, serta kewenangan lain yang ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Daerah/Kota. Keleluasaan otonomi mencakup pula kewenangan yang utuh dan bulat dalam penyelenggaraannya mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengendalian dan evaluasi. Wewenang daerah untuk membuat peraturan perundang-undangan tingkat daerah yang berasal dari tugas pembantuan (*medebewind*) lebih terbatas dibandingkan dengan urusan-urusan di bidang otonomi (Nurdiyana, 2017). Pemerintah daerah di dalam tugas pembantuan kewenangan terbatas pada teknis penyelenggaraan urusan, sedangkan wewenang mengatur urusannya sendiri tetap ada pada satuan pemerintahan yang dibantu. Walaupun demikian, daerah memiliki kebebasan sepenuhnya untuk mengatur cara-cara melaksanakan tugas pembantuan, karena kebebasan tersebut (meskipun terbatas pada cara-cara melaksanakan) di mana daerah bertanggung jawab atas pelaksanaannya, maka dalam tugas pembantuan dianggap ada juga unsur otonomi.

Pasal 17 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dinyatakan bahwa dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, daerah dapat menetapkan kebijakan daerah. Salah satu bentuk kebijakan daerah adalah Peraturan Daerah. Namun dalam menetapkan kebijakan daerah tersebut Pemerintah Daerah wajib mengacu pada norma, prosedur, standar dan kriteria yang ditetapkan pemerintah. Wewenang Pemerintah Kota Surakarta di dalam dalam penerbitan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKKBG) adalah melakukan pengkajian secara teknis kesesuaian ketentuan/persyaratan tata bangunan. Kajian secara teknis untuk menyimpulkan kesesuaian pemenuhan persyaratan teknis tata bangunan dalam rencana teknis bangunan gedung terhadap ketentuan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, antara lain:

1. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung meliputi peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung berdasarkan RTRW Nasional, RTRW provinsi, RTRW kabupaten/kota, dan RDTRK;
2. Persyaratan arsitektur yang meliputi penampilan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan dengan lingkungan; dan
3. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan, berupa dampak negative yang mungkin akan timbul (Rusmiatmoko & Widianjaya, 2021; Sukmajaya et al., 2021).

Kewenangan Pemerintah Kota di dalam penerbitan SBKKBG tersebut untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Persyaratan administratif Bangunan Gedung dimaksudkan agar diketahui lebih rinci bahwa untuk mendirikan Bangunan Gedung, perlu ada kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung dan Pemerintah Kota Surakarta melakukan pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung, dokumen diperiksa, dinilai (dievaluasi) dan disetujui oleh Pemerintah, baik pada level nasional, provinsi atau pemerintah kabupaten/kota, sesuai dengan kelas gedungnya, untuk mendapat pengesahan berupa Izin Mendirikan Bangunan Gedung. Terkait sub bidang bangunan gedung dan lingkungan, maka Pemerintah Kota Surakarta memiliki kewenangan antara lain: 1) Penetapan Peraturan Daerah mengenai bangunan gedung dan lingkungan mengacu pada NPSK nasional; 2) Penetapan kebijakan dan strategi mengenai bangunan

gedung dan lingkungan; 3) Penetapan kelembagaan bangunan gedung di kabupaten; 4) Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung; 5) Pendataan bangunan gedung; 6) Penetapan persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung adat, semi permanen, darurat, dan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana; 7) Penyusunan dan penetapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL); 8) Pemberdayaan kepada masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya; 9) Pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan; 10) Penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan dengan berbasis pemberdayaan masyarakat; 11) Pembangunan dan pengelolaan bangunan gedung dan rumah Negara yang menjadi aset Pemerintah Kota; 12) Penetapan status bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal; 13) Pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan pedoman dan standar teknis dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya; 14) Pengawasan dan penertiban pembangunan, pemanfaatan, dan pembongkaran bangunan gedung; dan 15) Pengawasan dan penertiban pelestarian bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal.

Adanya kewenangan Pemerintah Kota Surakarta di dalam penerbitan SBKBG tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini akan memberikan payung hukum bagi pihak-pihak terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang berada di wilayah Surakarta. Kewenangan Pemerintah Kota Surakarta dengan membuat peraturan daerah ini dimaksudkan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, sehingga penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan secara tertib dan berfungsi sesuai peruntukannya, serta menjadi persyaratan administratif dan teknis bangunan, sehingga terwujud keselamatan penghuni dan lingkungannya. Hal ini penting mengingat penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah berkaitan kesejahteraan masyarakat.

KESIMPULAN

Kewenangan Pemerintah Kota di dalam penerbitan SBKBG tersebut untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Kewenangan Pemerintah Daerah Kota Surakarta di dalam penerbitan SBKBG dapat memberikan payung hukum bagi pihak-pihak terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang berada di wilayah Surakarta yang berfungsi dengan membuat peraturan daerah bertujuan mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung mulai dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai ketentuan sehingga keselamatan penghuni dan lingkungan dapat terwujud.

REFERENSI

- Andari, C. P. (2019). Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Notarius*, 12(2), 703–717.
- Dharmawan, A. D., & Maryanto, M. (2018). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan. *Jurnal Akta*, 5(1), 167–178.
- Djamil, F. (2022). *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah*. Sinar Grafika.
- Ganindra, D. D. M., & Kurniawan, F. (2017). Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan. *Yuridika*, 32(2), 228–259.
- Ghoni, A. (2018). Implementasi Penyelesaian Hukum Atas Eksekusi Jaminan Dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Ius Constituendum*, 1(2), 60–83.
- Ichsan, N. (2016). Akad Bank Syariah. *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Hukum*, 50(2), 399–423.
- Nurdiyana, N. (2017). Pengawasan Terhadap Implementasi Peraturan Daerah Dihubungkan Dengan Uu No. 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Uu No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Dalam Menciptakan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik (Good Governance)(Studi Pada Kantor. *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 4.
- NURPARIJAH, S. (2022). *Pengaturan Dan Pengawasan Hukum Perizinan Di Kabupaten Aceh Tenggara (Studi Pembangunan Gedung Lapangan Tenis)*.
- Rubiati, B., Pujiwati, Y., & Djakaria, M. (2015). Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Sosiohumaniora Journal of Social Sciences and Humanites*, 17(2).

- Rusmiatmoko, D., & Widiantara, I. W. A. (2021). Kajian Aspek Arsitektur Pada Slf Gedung Workshop Pabrik Semen Grobogan. *Jurnal Teknik Sipil*, 14(1), 111–127.
- Slamet, S. R. (2016). Perlindungan Hukum dan Kedudukan Kreditor Separatis Dalam Hal Terjadi Kepailitan Terhadap Debitor. *Forum Ilmiah*, 13(1), 51–59.
- Sudarmanto, E., Astuti, A., Kato, I., Basmar, E., Simarmata, H. M. P., Yuniningsih, Y., Irdawati, I., Wisnujati, N. S., & Siagian, V. (2021). *Manajemen Risiko Perbankan*. Yayasan Kita Menulis.
- Sukmajaya, F., Husen, O. O., Hasddin, H., & Haydir, H. (2021). Implementasi Prosedur dan Proses Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen IMB di Kota Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur. *SCEJ (Shell Civil Engineering Journal)*, 6(1), 1–10.
- Wiguna, M. O. C. (2017). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(04), 439–446.
- Zige, A. (2020). *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)(Studi Kasus pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)*.