

Serial Kajian 02

Partisipasi Masyarakat Mewujudkan Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat Pasca Penghapusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Pasca terbitnya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagai produk turunan UU 11/2020 (UU Cipta Kerja). Pemerintah secara resmi, menghapus status **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

PBG menjadi istilah perizinan yang digunakan untuk dapat membangun bangunan baru atau mengubah fungsi dan teknis bangunan tersebut. Untuk dapat memperoleh PBG, pemilik bangunan harus memenuhi dua persyaratan utama yakni melengkapi dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi. Dokumen rencana teknis ini meliputi rencana arsitektur, rencana struktur, rencana utilitas, dan spesifikasi teknis bangunan gedung. Bahasan mengenai detail dokumen rencana teknis dapat dilihat disini <https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/24/163000221/berikut-prosedur-dan-persyaratan-memperoleh-pbg-sebagai-ganti-imb?page=2>

Secara keseluruhan, ruang lingkup dari PP ini mengatur Bangunan Gedung Cagar Budaya, Bangunan Gedung Fungsi Khusus dan Bangunan Gedung Hijau, Bangunan Gedung Negara dan Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat. Akan tetapi terdapat hal menarik, pada PP ini yakni pada ruang lingkup Hunian Hijau Masyarakat dengan gagasan utama yakni dengan mengajak peran / keterlibatan komunitas/ masyarakat untuk memiliki rumah hunian hijau sesuai tahapan pembangunan. Uraian pasal terlampir sebagai berikut.

- H2M (Hunian Hijau Masyarakat) adalah kumpulan rumah tinggal yang diselenggarakan atas kolektif dan inisiatif/ usulan masyarakat (pasal 118 ayat 1 & ayat 2)
- Penyelenggaraan Bantuan H2M sebagaimana dimaksud (ayat sebelum) dilakukan oleh masyarakat dengan bantuan pendampingan dari pemerintahan daerah Kab/ kota dengan memenuhi indikator kinerja (pasal 119 ayat 1)
- Rangkaian penyelenggaraan H2M meliputi **perencanaan teknis dokumen kerja H2M, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan dan pembongkaran** (pasal 119 ayat 2)
- Penyusunan dokumen rencana kerja H2M dilampirkan sebagai bagian rencana aksi BGH /Bangunan Gedung Hijau (pasal 119 ayat 3)
- Pasal 119, ayat 4 menyatakan bahwa Indikator kinerja H2M sebagai berikut
 1. Pengurangan konsumsi energi rata-rata 25% (dua puluh lima persen);
 2. Pengurangan konsumsi air rata-rata 10% (sepuluh persen);
 3. Pengelolaan sampah secara mandiri;
 4. Penggunaan material bangunan lokal dan ramah lingkungan; dan
 5. Optimasi fungsi ruang terbuka hijau pekarangan.

- Masyarakat/ Komunitas pemilik/ pengelola H2M akan mendapatkan insentif (pasal 122) seperti :
 1. Keringanan retribusi PBG
 2. Dukungan sarana prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan
 3. Dukungan teknis atau kepakaran
 4. Penghargaan (bukan uang) / Sertifikasi dan Plakat
 5. Publikasi / Promosi Praktik baik
- Sertifikasi Bangunan Gedung Hijau dan / H2M, ditujukan dalam rangka tertib pembangunan dan mendorong Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang memiliki kinerja terukur secara signifikan, efisien, aman, sehat, mudah, nyaman, ramah lingkungan, hemat energi dan air, dan sumber daya lainnya. (Pasal 120)
- Standar perencanaan teknis H2M mengacu kepada bangunan yang sudah ada, terlampir pada pasal 101
- Mengacu pada pasal 101 ayat 3, terkait efisiensi konsumsi energi pada bangunan hijau dengan ketentuan perencanaan teknis yakni
 1. Pada ketentuan selubung bangunan
 2. Sistem ventilasi
 3. Sistem pengondisian udara
 4. Sistem pencahayaan
 5. Sistem transportasi dalam gedung
 6. Sistem kelistrikan
- Mengacu pada pasal 101 ayat 4, terkait efisiensi konsumsi air pada bangunan hijau dengan ketentuan perencanaan teknis yakni
 1. Sumber air
 2. Pemakaian air
 3. Penggunaan peralatan saniter hemat air
- Mengacu pada pasal 101 ayat 6, terkait penggunaan material ramah lingkungan dengan ketentuan perencanaan teknis yakni
 1. Pengendalian penggunaan material berbahaya
 2. Penggunaan material ramah lingkungan (*eco labeling*)
- Mengacu pada pasal 101 ayat 7, terkait pengelolaan sampah mandiri dengan ketentuan perencanaan teknis yakni
 1. Penerapan prinsip 3R (Reuse-Reduce-Recycle)
 2. Penerapan sistem penanganan sampah
 3. Penerapan sistem pencatatan timbulan sampah
- Mengacu pada pasal 101 ayat 8, terkait pengelolaan limbah dengan ketentuan perencanaan teknis yakni
 1. Penyediaan fasilitas pengelolaan air limbah (IPAL)
 2. Daur ulang air limbah domestik
- Mengacu pada pasal 18 ayat 2, yakni menyangkut ketentuan pemanfaatan lahan hijau (pekarangan) sekurang-kurangnya mengatur perencanaan teknis tentang
 1. Lahan pekarangan memenuhi area resapan air yang dibutuhkan
 2. Akses penyelamatan (titik evakuasi)
 3. Sirkulasi kendaraan dan manusia
 4. Prasarana yang dibutuhkan penghuni/ pemilik
- Bangunan gedung hijau yang akan mendapat sertifikasi harus mengacu pada prinsip pelaksanaan konstruksi hijau yang terdiri dari proses konstruksi hijau, praktik perilaku hijau dan rantai pasok hijau (pasal 114)
- Selain mengacu pada perencanaan teknis dan prinsip pelaksanaan konstruksi hijau, bangunan gedung hijau yang bersertifikat dilihat dari penerapan manajemen pemanfaatan hijau bangunan terdiri dari penyusunan SOP Pemanfaatan BGH, pemanfaatan SOP Pemanfaatan BGH dan Evaluasi kinerja SOP Pemanfaatan BGH (pasal 115)

- Indikator kinerja H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan metode dan teknologi yang mengutamakan kelaikan fungsi, keterjangkauan, dan kinerja terukur

Untuk memudahkan bahasan diatas, saya menulis ihtisar keunggulan dan kekurangan dari PP ini di tiap aspek pasal berkaitan Hunian Hijau sebagai berikut.

Aspek	Kekurangan	Kelebihan
Perencanaan Teknis Hunian Hijau Masyarakat	Tidak ada penjelasan spesifik, terkait karakteristik, prasyarat besaran luas (ha) dan jumlah unit rumah tinggal/ hunian yang dapat mengajukan PBG H2M	Kesempatan bagi BUMDes/ Kelompok Warga masyarakat desa mengajukan (berkolektif/ inisiatif) PBG Untuk Bangunan Hunian Hijau Masyarakat (H2M) di perdesaan, dengan skema Kredit Perumahan Desa/ Property Syariah dsb
	Indikator kinerja H2M yang diajukan masih mengacu kepada standar bangunan gedung berlantai atas (bukan tapak)/ landed dan atau untuk luasan bangunan sekitar 5000m2 ke atas	Dengan indikator kinerja H2M tersebut, Proporsi KDH lebih besar dan KDB sehingga lebih asri dan memerhatikan aspek lingkungan hunian (sanitasi, limbah cair/ sampah, resapan air, taman hijau)
	Efisiensi konsumsi listrik dipengaruhi oleh konsumsi listrik dan pencahayaan rumah	Jasa konsultan arsitek interior / pencahayaan akan meningkat sesuai permintaan,
	Sulit untuk dipraktikkan, bagi mereka yang belum tau desain rumah terang	Alternatif listrik dari solar panel atap rumah , untuk kebutuhan sekunder di rumah seperti penerangan cahaya di malam hari
	Efisiensi listrik kurang terjelaskan, berapa range terbesar dan terkecil penggunaan listrik rumah yang dikatakan ideal	Ada penurunan catu daya rumah dari PLN sehingga warga memulai gaya hidup minimalis dengan energi berkelanjutan
	Efisiensi konsumsi air kurang terjelaskan berapa range terbesar dan terkecil	Penggunaan sumur resapan, dan metode water harvesting (metode memanen air hujan)
Konsep H2M kurang cocok untuk rumah satuan eksisting, yang berbeda fasad dan luasan rumah	Konsep H2M lebih cocok untuk konsep rumah cluster dengan tipe fasad yang sama, luasan rumah atau berkonsep apartemen	
Pelaksanaan Konstruksi hijau	Penerapan metode pelaksanaan konstruksi hijau masih sangat awam dikenal oleh beberapa tukang/ pekerja di desa	Pembangunan rumah hunian di desa mengenal dan melaksanakan prinsip-prinsip/ metode konstruksi hijau

Aspek	Kekurangan	Kelebihan
	Rantai pasok konstruksi hijau yang dimaksudkan dalam pemilihan kontraktor/ sub kontraktor multitafsir / multiinterpretasi	Rantai pasok konstruksi hijau yang dimaksudkan menggunakan konten/ Sumber daya lokal dengan kontraktor / sub kontraktor yang tidak pernah terkena kasus pidana
	Penggunaan alat berat diperbolehkan dalam prinsip pelaksanaan konstruksi hijau dengan risiko penyerapan tenaga kerja padat karya	Waktu pengerjaan lebih cepat selesai, Biaya pembangunan lebih menghemat
Pemanfaatan	SOP Pemanfaatan Bangunan Gedung Hijau atau rumah hunian hijau masyarakat belum dijabarkan sehingga subjektif sehingga quality control belum jelas oleh tim penilai dari Pemd Kab/ Kota	Subjektivisme Tim penilai itu memberikan kesempatan bagi para pemilik/ pengelola bangunan/ masyarakat untuk terus berkreasi memanfaatkan bangunan gedung hijau, dengan skema yang belum terbatas
	Pihak pemilik/ pengelola bangunan/ kelompok masyarakat yang menerapkan seluruh aspek penilaian bangunan gedung hijau / H2M ini, memerlukan ongkos yang relative lebih mahal	Manfaat turunan (outcomes) dari penerapan prinsip pelaksanaan konstruksi hijau dan pengajuan hunian hijau masyarakat untuk lingkungan sekitar
Pembongkaran	Pembongkaran bangunan gedung hijau harus dilakukan dengan hati hati dengan tidak menimbulkan kerusakan untuk material yang bisa digunakan kembali;	Bahan material dapat dimanfaatkan atau lebih menghemat biaya pembangunan (jika harus dibongkar/ dipugar)
	Indikator kinerja pasca pembongkaran, mewajibkan pemilik/ pengelola bangunan memiliki perencanaan teknis untuk penataan tapak bangunan	Penataan ulang dengan redesain penataan lanskap/ tapak bangunan akan lebih mudah
Insentif	Insentif sifatnya masih berbentuk barang (bukan uang)	Ada peluang untuk kelompok masyarakat yang mengajukan PBG untuk H2M, mendapat dukungan diantaranya: 1. Keringanan retribusi PBG 2. Dukungan sarana prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan

Aspek	Kekurangan	Kelebihan
		3. Dukungan teknis atau kepakaran 4. Penghargaan 5. Publikasi / Promosi Praktik baik
	Besaran retribusi PBG tiap kab/kota sangat berbeda, kecenderungan lahan berkarakteristik desa-kota akan meningkat Pasca PP ini, gejala kavling rumah akan cepat di perdesaan Konsekuensi, kebutuhan perumahan sebanding dengan populasi penduduk	BUMDes dapat berpartisipasi dalam pemenuhan kebutuhan backlog perumahan, dengan berunit usaha sebagai developer perumahan Antisipasi sedari awal bagi Generasi millennial dst untuk memiliki rumah + lahan dengan konsep hijau berkelanjutan

Berdasarkan tabel diatas, salah satu rekomendasi yang dapat dimanfaatkan yakni masyarakat desa dapat berinisiatif untuk mengajukan perijinan bangunan untuk hunian hijau masyarakat (H2M). **BUMDes akan berperan sebagai developer** perumahan (property) untuk mengelompokkan modal (modal- tanah warga- bangunan) dari kelompok warga di desa. Dengan catatan, pihak BUMDes mampu melampirkan dokumen-dokumen teknis yang diperlukan, yang diantaranya adalah terkait dokumen rencana arsitektur, rencana struktur, rencana utilitas, dan spesifikasi teknis bangunan gedung serta melengkapi perijinan administratif lainnya

Sumber bacaan:

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/24/163000221/berikut-prosedur-dan-persyaratan-memperoleh-pbg-sebagai-ganti-imb?page=2>; Diakses Kompas hari Rabu, 24 Februari 2021

<https://www.merdeka.com/uang/untung-masyarakat-dan-pengembang-terapkan-konsep-hunian-ramah-lingkungan.html> Diakses Kompas hari Senin, 23 Februari 2021

PP 16/2021 tentang Bangunan Gedung. Diakses Kompas hari Selasa, 24 Februari 2021

UU 28/ 2002 tentang Bangunan Gedung. Diakses Kompas hari Rabu, 25 Februari 2021



Kelompok Penyaji
 Penulis Naskah : Eko Fajar Setiawan
 Editor : Dadang Trio Setiawan