

ANALISIS PENGELOLAAN AIR RAMAH LINGKUNGAN SEBAGAI SALAH SATU WUJUD BANGUNAN GEDUNG HIJAU DI KOTA BANDUNG

A. Pengelolaan Air Ramah Lingkungan Pada Bangunan Gedung Di Kota Bandung Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau

Metode analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penafsiran sistematis, atau dengan kata lain menafsirkan undang-undang menurut sistem yang ada didalam hukum. Penafsiran sistematis yaitu menafsirkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topic dan menyimpulkan secara utuh.⁷⁶ Pasal-pasal yang terdapat pada satu peraturan perundang-undangan, akan dihubung-hubungkan dengan pasal-pasal didalam peraturan perundang-undangan yang lain.

Peraturan perundang-undangan yang akan ditafsirkan secara sistematis, yaitu:

1. UU Bangunan Gedung
2. Permen PUPR tentang Bangunan Gedung Hijau
3. Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung
4. Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau

Peraturan pertama yaitu dalam UU Bangunan Gedung sebagai peraturan yang menjadi payung terkait pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung. Pasal 24 UU Bangunan Gedung yang pada intinya menjelaskan sistem sanitasi harus disediakan didalam dan diluar bangunan gedung sebagai pemenuhan kebutuhan air bersih, pembuangan air kotoratau air limbah, kontoran dan sampah, serta penyaluran air

⁷⁶ Prof. Dr. Yudha Bhakti Ardhiwisastro, S.H., M.H., *Penafsiran Dan Kontruksi Hukum*, PT. Alumni, Ed.1, Cet. 2, 2008, hlm.10

hujan. Khusus untuk penyaluran air hujan harus dialirkan ke dalam sumur resapan atau ke saluran jaringan sumur kota sesuai ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya peraturan kedua yang mengatur lebih lanjut terkait pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung yaitu Permen PUPR tentang Bangunan Gedung Hijau. Pengelolaan tersebut tercantum dalam Pasal 8 ayat (4) Permen PUPR tentang Bangunan Gedung Hijau yang pada intinya mengharuskan bahwa untuk dapat tewujudnya pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung harus melakukan tahapan pemilihan sumber air, pemakaian penggunaan air, dan penggunaan saniter hemat air sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah dijelaskan sebelumnya.

Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung, ikut mengatur pula terkait pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung sebagai salah satu wujud terciptanya bangunan gedung hijau. Pasal 60 sampai dengan Pasal 63 Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung pada intinya menjelaskan bahwa pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung harus melalui tahapan seperti terdapat sistem air bersih yang dipasang dengan mempertimbangan sumber air bersih, kualitas air bersih, sistem distribusi, dan penampungannya, memasang sistem pembuangan air limbah/air kotor yang dipasang sesuai dengan jenis dan ting bahayanya, terdapat sistem penyaluran air hujan yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung dan pekarangannya sesuai dengan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan adanya ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota, serta yang terakhir bangunan gedung harus dilengkapi fasilitas sanitasi yang meliputi saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengelolaan sampah lokal.

Peraturan terakhir dimana peraturan yang secara teknis mengatur lebih rinci terkait pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung, sebagai salah satu wujud terciptanya bangunan gedung hijau di Kota Bandung adalah Perwal Kota Bandung

tentang Bangunan Gedung Hijau. Hal tersebut tercantum pada Pasal 15 Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung yang pada intinya menyebutkan bahwa bentuk pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung harus melalui tahapan perencanaan sumber air, perencanaan pemakaian air, perencanaan penggunaan peralatan saniter hemat air, dan perencanaan penanganan limbah cair.

Pada tahap perencanaan sumber air tercantum dalam Pasal 16 sampai dengan 19 Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau, yang pada intinya menjelaskan tentang perhitungan jumlah tanki yang diperlukan untuk menampung air bersih, air baku, dan air daur ulang, pemilihan sumber air yang berasal dari tanah, perencanaan sumber air hujan yang perlu dipasang pada bangunan gedung hijau sebagai upaya untuk mengurangi limpahan air hujan yang menuju sistem drainase kota, perencanaan air yang bersumber dari air daur ulang berupa pemanfaatan air limbah dan air kondensasi unit pengkondisian udara. Selanjutnya dalam tahapan perencanaan pemakaian air pada bangunan gedung, tercantum dalam Pasal 20 Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau yang pada intinya menjelaskan bahwa penempatan alat ukur atau sub-meter dalam setiap penggunaan air, dimana penggunaannya harus sesuai dengan skema berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah dibahas sebelumnya.

Perencanaan berikut berupa penggunaan saniter hemat air pada bangunan gedung, ketentuan tersebut tercantum pada Pasal 22 Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau, yang pada intinya menjelaskan bahwa segala bentuk penggunaan peralatan saniter hemat air seperti *water closet*, keran *shower*, keran tempat cuci dan lain-lain harus digunakan sesuai standar yang telah ditentukan. Perencanaan terakhir yaitu terkait penanganan air limbah cair pada bangunan gedung yang tercantum pada Pasal 23 Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau, yang pada intinya

menjelaskan tentang kewajiban pemanfaatan jaringan perpipaan air limbah dan penyediaan instalasi pengelolaan limbah cair sebagai upaya penanganan limbah cair.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas, sudah cukup memenuhi aspek-aspek *Green Building* khususnya dalam pengelolaan air ramah lingkungan sebagai salah satu wujud pelaksanaan bangunan gedung hijau. Apabila dikaitkan dengan objek penelitian yang dalam hal ini adalah “de Braga by Artotel”, pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung hotel tersebut sudah mengikuti sesuai dengan standar dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di atas. Pentingnya pembangunan gedung yang ramah lingkungan, melihat saat ini perkembangan pembangunan di Kota Bandung diarahkan sebagai kota jasa, setelah arus wisatawan baik domestik maupun mancanegara semakin meningkat. Hal ini disebabkan karena Kota Bandung memiliki beberapa sumber daya, termasuk potensi pariwisata yang mampu meningkatkan pendapatan dan pertumbuhan ekonomi lokal.⁷⁷

B. Pengawasan dan Pengendalian Terhadap Bangunan Gedung Hijau Di Kota Bandung

Pengawasan dan Pengendalian merupakan sesuatu hal yang saling melengkapi, jika keduanya dapat dilakukan dengan baik maka segala bentuk kegiatan didalamnya akan terus berjalan dengan baik pula. Peraturan pertama yaitu pada UU Bangunan Gedung Pasal 34 sampai dengan 35 pada intinya menjelaskan bahwa kegiatan pengawasan akan selalu melekat pada setiap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung. Perencanaan pembangunan bangunan gedung sebagai kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan, sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan. Sedangkan untuk pengendalian

⁷⁷ Rina Marina Masri, *Evaluasi Amdal Pembangunan Gedung 10 Lantai Di Pusat Kota Bandung*, Program Studi Teknik Sipil DPTS FPTK UPI Bandung, Vol. 14, No.2, hlm.191

diatur pada Pasal 9 yang pada intinya menjelaskan bahwa rencana tata bangunan dan lingkungan digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dan sebagai panduan rancangan kawasan dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Rencana tata bangunan dan lingkungan memuat persyaratan tata bangunan yang terdiri atas ketentuan program bangunan gedung dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan. Rencana tata bangunan dan lingkungan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dapat disusun berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan. Selanjutnya peraturan kedua yaitu pada Pasal 29 Permen PUPR tentang Bangunan Gedung Hijau. Pada intinya menjelaskan bahwa pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung hijau sebagai bagian dari pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung secara umum dilakukan oleh pemerintah, melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan. Untuk tahap pengendalian pemerintah akan melakukan mekanisme perizinan atau penebitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Sebelum pada peraturan yang berada di Kota Bandung terkait pengaturan pengawasan dan pengendalian terhadap bangunan gedung hijau, khususnya pada pengelolaan air ramah lingkungan pada bangunan gedung. Perda Provinsi Jawa Barat mengatur terlebih dahulu. Seperti pada Pasal 49 yang menjelaskan pada intinya, dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk di daerah dilakukan pengawasan dan pengendalian pada bangunan gedung hijau dilakukan oleh Gubernur, sedangkan untuk Kabupaten/Kota dilakukan oleh Bupati/Walikota.

Bahkan jika terdapat ketidaksesuaian antara aturan dengan pelaksanaan dilapang, Perda Provinsi Jawa Barat tentang Bangunan Gedung memberikan sanksi administrasi yang tercantum pada pasal 46 yang menjelaskan pada intinya bahwa pemerintah dapat membuat peringatan tertulis, pemberhentian sementara dari kegiatan, dan pencabutan dan/atau pembatalan izin/rekomendasi.

Kemudian di Kota Bandung regulasi yang ikut mengatur tentang pengawasan dan pengendalian pada bangunan gedung hijau yaitu pada Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung. Dalam peraturan tersebut memberikan keleluasaan bagi pemilik bangunan gedung, untuk menunjuk tenaga ahli sesuai dengan bidang keahliannya dalam melakukan pengawasan dari setiap pelaksanaan pembangunan bangunan gedung. Ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 110 Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung. Tetapi bukan berarti pemerintah tidak bisa melakukan pengawasan. Pemerintah Kota Bandung khususnya Walikota, dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi berubah fungsi atau bangunan gedung yang dapat membahayakan lingkungan. Pasal 157 Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung menjelaskan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah Kota Bandung terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung, melalui mekanisme penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Seritifikat Laik Fungsi (SLF), dan surat persetujuan beserta penetapan pembongkaran gedung. Selain itu pemerintah Kota Bandung pun melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan daerah tersebut.

Peran masyarakat dalam melakukan pengawasan, dapat menyampaikan masukan, usulan, dan pengaduan secara tertulis dilengkapi dengan identitas yang jelas. Hal tersebut dapat dilakukan oleh perorangan maupun melalui suatu kelompok atau organisasi masyarakat. Dari hasil laporan masyarakat tersebut barulah pemerintah Kota Bandung

menindaklanjuti, dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat. Ketentuan tersebut dapat dilihat di Pasal 146 sampai dengan Pasal 147 Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung.

Kegiatan tersebut dapat di kategorikan sebagai tahap dari pengendalian yang dilakukan oleh pemerintah Kota Bandung, namun sangat disayangkan bahwa didalam Perda Kota Bandung tentang Bangunan Gedung tidak memberikan keterangan yang jelas dari setiap tahapan pengendalian tersebut. Apabila terbukti terdapat indikasi yang dapat membahayakan lingkungan dari pembangunan gedung tersebut, baik itu dari pengelolaan energi listrik, air, dan lain-lain. Jika dalam pembangunan bangunan gedung terdapat beberapa pelanggaran, maka sesuai dengan Pasal 158 pemerintah Kota Bandung dapat memberikan sanksi administrasi, berupa :

1. Peringatan tertulis.
2. Pembatasan kegiatan pembangunan
3. Pengehentian sementara.
4. Pembekuan Izin Membangun Bangunan (IMB)
5. Pencabutan Izin Membangun Bangunan (IMB)
6. Pembekuan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)
7. Pencabutan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)
8. Perintah Pembongkaran Gedung.

Untuk peraturan terakhir yaitu pada Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau. Dalam peraturan tersebut terdapat Sistem Pengelolaan Bangunan (SPB) atau *Building Management System* (BMS) yaitu sistem yang melakukan kontrol dan monitor kondisi peralatan pada bangunan. Sistem ini meliputi pengawasan dan

pengendalian penggunaan energi dan air. Ketentuan tersebut dapat dilihat pada Pasal 25 Ayat (3) Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau.

Pengawasan dan pembinaan atas pelaksanaan ketentuan Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau, secara teknis dan operasional dilakukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah, yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang teknis bangunan gedung.⁷⁸ Satuan Kerja Perangkat Daerah ini adalah Sekretariat Daerah, Staf-staf Ahli, Sekretariat DPRD, Dinas-Dinas, Badan-Badan, Inspektorat Daerah, Lembaga-Lembaga Daerah lainnya yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Daerah, Kecamatan-Kecamatan, Kelurahan/Desa. Aturan tersebut sesuai dengan Pasal 83 Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau.

Pengendalian dalam Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau, juga tidak dijelaskan secara jelas bagaimana pemerintah melakukannya. Tetapi peraturan ini pun juga tidak memberikan sanksi yang jelas, walaupun dalam Pasal 84 telah disebutkan bahwa setiap pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang-undangan ini dapat dikenakan sanksi administrasi. Sanksi administrasi yang disebutkan, tidak jelaskan dalam peraturan tersebut.

Dari kelima peraturan diatas sudah sangat jelas bahwa setiap pembangunan gedung khususnya bangunan gedung hijau, pengawasan dan pengendalian menjadi tahapan yang dapat menentukan apakah konsep *Green Building* dilakukan sesuai dengan pada tahap perencanaan yang tercantum dalam Izin Membangun Bangunan (IMB) atau tidak. Tetapi sangat disayangkan bahwa implementasi Perwal Kota Bandung, sebagai peraturan yang menjadi acuan bagi masyarakat Kota Bandung tidak di jalan sampai saat ini. Terutama bangunan gedung yang sudah memiliki Izin Membangun Bangunan (IMB) yang dikenai persyaratan *Green*, seperti yang sudah dikatakan oleh Ibu Fitri selaku perwakilan Dinas

⁷⁸ Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau, Pasal 1 Angka 4

Penataan Ruang bahwa pengawasan dan pengendalian belum dilakukan. Bahkan Dinas-Dinas terkait yang dalam hal ini termasuk ke dalam Satuan Kerja Pemerintah Daerah yang diberikan wewenang oleh pemerintah untuk melakukan pengawasan dan pengendalian, belum sama sekali melakukan pengawasan dan pengendalian dalam bentuk pengecekan Izin Membangun Bangunan dengan proses pembangunan, sebagai syarat untuk dapat diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Sehingga sampai saat ini yang dilakukan hanya sampai pada pemeriksaan dalam Izin Membangun Bangunan (IMB) saja. Bagaimana bisa pemerintah Kota Bandung menginginkan pembangunan gedung hijau, tanpa adanya pengawasan juga pengendalian secara langsung ke lapangan. Sedangkan Sertifikat Laik Fungsi menjadi (SLF) standarisasi apakah bangunan tersebut sudah benar-benar melakukan aspek-aspek *Green Building* atau tidak. Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau pun juga tidak menjelaskan secara jelas terkait sanksi yang berikan kepada pemilik gedung jika terbukti melakukan kecurangan didalamnya. Tidak menetup kemungkinan bahwa bangunan yang sudah dinyatakan *Green* dalam Izin Membangun Bangunan (IMB), pada saat pembangunan gedung justru tidak menerapkan konsep *Green Building* sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bagaimana bisa kita mengetahui bangunan gedung tersebut sudah menerapkan konsep *Green Building*, jika Satuan Kerja Perangkat Daerah yang ditunjuk sebagai lembaga yang melakukan pengawasan belum terbentuk.

Kalau sudah seperti ini pemerintah Kota Bandung pun tidak dapat menyalahkan para pemilik bangunan gedung, karena pemerintah pun tidak tegas dalam melakukan segala ketentuan yang terdapat pada Perwal Kota Bandung tentang Bangunan Gedung Hijau, dimana peraturan tersebut sekarang menjadi pedoman bagi masyarakat Kota Bandung dalam mendirikan suatu bangunan gedung gedung.

BAB V