

KAJIAN REGULASI DALAM PENYELENGGARAN BANGUNAN GEDUNG DI INDONESIA

Sani Heryanto¹⁾, Adli Nadia²⁾, Bayu Imantoro³⁾

¹ Arsitektur, Universitas Agung Podomoro
Email: sani.heryanto@podomorouniversity.ac.id

² Arsitektur, Universitas Agung Podomoro
Email: adlinadia@podomorouniversity.ac.id

³ Arsitektur, Universitas Agung Podomoro
Email: bayu.imantoro@podomorouniversity.ac.id

ABSTRAK

Indonesia memiliki regulasi yang cukup lengkap untuk mengatur setiap aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung yang dilaksanakan oleh para penyedia dan pengguna jasa konstruksi. Peraturan tersebut berinduk kepada Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang mengatur setiap kegiatan yang berhubungan dengan input, proses, output dan outcome yang diharapkan, serta bersifat mengikat setiap pihak yang terlibat di dalamnya. Terdapat beberapa peraturan turunan dari undang-undang tersebut seperti Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005, Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011, dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 tahun 2010. Tulisan ini merupakan kajian yang menjelaskan hubungan dan penerapan di antara peraturan tersebut secara komparatif dan deskriptif. Hasil kajian ini akan bermanfaat bagi setiap pihak yang terlibat dalam memahami hubungan di antara regulasi tersebut dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia.

Keywords: regulasi, penyelenggaraan, bangunan gedung

A. PENDAHULUAN

Pembangunan di kota-kota besar di tanah air terus meningkat di berbagai sektor, baik pembangunan bangunan gedung, industri maupun infrastruktur; investasi pembangunan berasal dari pihak berbagai pihak: asing maupun dalam negeri, swasta dan pemerintah. Pembangunan ini terjadi antara lain karena pertumbuhan ekonomi yang konsisten, penambahan populasi, dan memenuhi tuntutan atau kebutuhan sarana prasarana penunjang bagi kegiatan aspek kehidupan. Pembangunan sarana dan prasarana di banyak kota di tanah air masih tertinggal dibandingkan dengan apa yang telah dicapai oleh beberapa negara tetangga. Di sektor

bangunan gedung, khususnya perumahan, tingkat kekurangan pembangunan hunian atau *backlog* perumahan bagi masyarakat sampai tahun 2015 sudah mencapai sekitar 13,6 juta unit dengan rata-rata harga rumah sebesar Rp120 juta/unit. (BTN: "Backlog" Perumahan Disebabkan Harga Tanah Tinggi, 2015). Sebaliknya, Pihak Swasta dan BUMN terus berlomba membangun 5 pencakar langit untuk mengalahkan negara tetangga. (Latif, 2013).

Maraknya pembangunan memberi kesan tidak merata dan dibutuhkannya dukungan dari berbagai aspek, antara lain: tersedianya SDM yang kompeten, regulasi atau peraturan yang ketat untuk menertibkan proses penyelenggaraan, batasan pemanfaatan sumber daya serta

kualitas atau keandalan yang dihasilkan, sehingga setiap proses pembangunan dapat memberikan manfaat terbesar bagi masyarakat. Secara umum, proses pembangunan bangunan gedung menghabiskan *capital* yang sangat besar, melalui beberapa tahapan/durasi waktu yang cukup panjang, dan menyatukan berbagai pihak secara *multidisciplinary*, serta memiliki dampak yang signifikan terhadap perubahan daya dukung dan bentang alam, serta makhluk hidup. Seluruh proses penyelenggaraan ini perlu diatur dan ditertibkan melalui berbagai regulasi yang ada sesuai dengan tingkatannya. Negara kita sudah memiliki serangkaian regulasi lengkap yang mengatur segala bentuk kegiatan yang berhubungan dengan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung termasuk dampak atau resiko yang akan akan ditimbulkan. Di sektor ini, semua peraturan penyelenggaraannya berinduk kepada Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang diundangkan pada tanggal 16 Desember 2002 (UUBG No. 28/2002) sebagai regulasi tertinggi yang mengatur kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai aspek, tujuan, obyek, aktivitas, kualitas, keandalan (*reliability*), dan bersifat mengikat/wajib dipatuhi bagi setiap pihak yang terlibat. Sejak diberlakukannya UUBG No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, beberapa peraturan turunan yang berhubungan langsung dengan penyelenggaraan bangunan gedung pun telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan Daerah, yaitu: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksana UUBG No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara; dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 tahun 2010 tentang bangunan. Penelitian ini mengkaji secara

detail materi regulasi tersebut dan membandingkannya agar menjadi mudah untuk dipahami setiap bagian dan sub-bagiannya terutama untuk menemukan bagian terpenting dari peraturan tersebut dan mengusulkan tindakan yang harus dilakukan sehingga tujuan yang diharapkan dalam proses penyelenggaraan pembangunan dapat tercapai dengan baik.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode komparatif dan deskriptif, yaitu membandingkan antar bagian atau sub-bagian peraturan sebagai variabel. Sehingga hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi proses penyelenggaraan dan pemahaman yang baik dan benar terhadap regulasi bangunan gedung di tanah air.

Sosialisasi regulasi bangunan gedung kepada masyarakat umum hanya dilakukan pada tahap awal saja, namun aktivitas terkait terus berlangsung dengan intensitas yang semakin tinggi, sehingga:

- a. dibentuk beberapa peraturan turunan yang lebih detail sebagai peraturan pelaksana dari regulasi di atasnya, dimulai dari peraturan pusat sampai ke peraturan daerah (perda).
- b. peraturan-peraturan tersebut memiliki hubungan yang erat. Bagian atau sub-bagian dari peraturan terpenting perlu menjadi perhatian masyarakat sehubungan dengan setiap aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung.
- c. regulasi yang ada belum dipahami dan dilaksanakan secara komprehensif oleh setiap pihak yang terlibat dan masih banyak ditemuinya pelanggaran-pelanggaran terhadap peraturan yang ada, baik disengaja maupun tidak.

Regulasi penyelenggaraan bangunan gedung yang diteliti untuk melihat pengaruhnya terhadap masalah yang ada

meliputi:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagai regulasi tertinggi;
- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 sebagai peraturan pelaksana UUBG No. 28 Tahun 2002.
- c. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 tahun 2010 tentang bangunan.
- d. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara yaitu peraturan yang hanya berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung khusus milik negara;

Beberapa aspek penting terkait regulasi ini adalah:

- a. Peraturan penyelenggaraan bangunan gedung tersebut terdiri atas Bab (bagian) dan Pasal (sub-bagian). Bagaimana hubungan antara peraturan di atasnya dengan peraturan turunannya (di bawahnya) ditinjau dari bagian yang ada?
- b. Bagian atau sub-bagian mana dari peraturan tersebut yang paling penting pengaruhnya (dominan) dan/atau penting secara kualitas dan kuantitas? Sehingga perlu menjadi fokus utama dalam setiap aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung.
- c. Proses penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aktivitas untuk mencapai tujuan yang meliputi: perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengoperasian/pemanfaatan bangunan gedung sampai kepada proses pembongkaran. Bagian atau sub-bagian mana dari regulasi tersebut yang sangat mempengaruhi aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung tersebut?

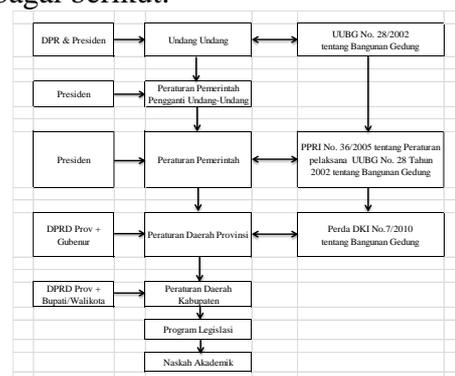
B. KAJIAN LITERATUR DAN PEGEMBANGAN HIPOTESIS

Pembentukan Regulasi di Indonesia

Hierarki pembentukan regulasi menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan adalah sebagai berikut: Undang-Undang (UU) adalah regulasi tertinggi, dibentuk oleh DPR dengan persetujuan bersama Presiden. Presiden membentuk Peraturan Pemerintah (PP) sebagai tindak lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang tersebut. Dan pada tingkat provinsi, DPRD bersama Gubernur menetapkan Peraturan Daerah Provinsi (Perda) untuk melaksanakan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut

Regulasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Terdapat 2 regulasi yang ditetapkan sehubungan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, yaitu UUBG No. 28/2002 yang dibentuk oleh DPR dan ditetapkan oleh Presiden dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksana UUBG No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PP-RI No. 36/2005) ditetapkan oleh Presiden. Urutan pembentukan regulasi tersebut adalah sebagai berikut:



Gambar 1. Urutan Pembentukan Regulasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung

UUBG No. 28/2002 terdiri atas 10 Bab dan 49 Pasal; sedangkan PP-RI No. 36/2005 sebagai peraturan pelaksana terdiri atas 9 Bab dan 120 Pasal. Sebagai peraturan pelaksana, PP-RI No. 36/2005 menjelaskan secara detail setiap Bab dan Pasal dari UUBG No. 28/2002, lihat Tabel 1 dan Tabel 2.

Tabel 1. UUBG No.28/2002

No	Perincian	Pasal	Σ Pasal	%	Keterangan
1	BAB I. KETENTUAN UMUM	Pasal 1	1	2.0%	
2	BAB II. ASAS, TUJUAN, DAN LINGKUP	Pasal 2-4	3	6.1%	
3	BAB III. FUNGSI BANGUNAN GEDUNG	Pasal 5-6	2	4.1%	
	Jumlah (Bab I - III)		6	12.2%	
4	BAB IV. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG				
4.1	IV.1 Umum	Pasal 7	1		
4.2	IV.2 Persyaratan Administratif Bangunan Gedung	Pasal 8	1		
4.3	IV.3 Persyaratan Tata Bangunan				
4.3.1	IV.3.1 Umum	Pasal 9	1		
4.3.2	IV.3.2 Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung	Pasal 10-13	4		
4.3.3	IV.3.3 Persyaratan Arsitektur bangunan Gedung	Pasal 14	1		
4.3.4	IV.3.4 Persyaratan pengendalian Dampak Lingkungan	Pasal 15	1		

Tabel 2. PP-RI No. 36/2005

No	Perincian	Pasal	Σ Pasal	Keterangan
1	BAB I. KETENTUAN UMUM	Pasal 1-2	2	
2	BAB II. FUNGSI BANGUNAN GEDUNG	Pasal 3-7	5	
3	BAB III. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 8-61	54	
4	BAB IV. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 62-95	34	
5	BAB V. PERAN MASAYARAKAT	Pasal 96-104	9	
6	BAB VI. PEMBINAAN	Pasal 105-112	8	
7	BAB VII. SANKSI ADMINISTRATIF	Pasal 113-116	4	
8	BAB VIII. KETENTUAN PERALIHAN	Pasal 117-119	3	
9	BAB IX. KETENTUAN PENUTUP	Pasal 120	1	
	Total		120	

DKI Jakarta sebagai ibukota negara telah memiliki Peraturan Daerah DKI No.7/2010 yang ditetapkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Perda DKI No.7/2010 merupakan peraturan penyelenggaraan bangunan gedung yang hanya berlaku di daerah DKI Jakarta. Perda ini terdiri atas 20 Bab dan 287 Pasal.

Tabel 3. Perda DKI No.7/2010

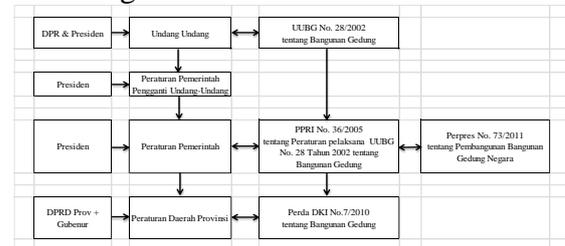
No	Perincian	Pasal	Σ Pasal	Keterangan
1	BAB I. KETENTUAN UMUM	Pasal 1-3	3	
2	BAB II. RUANG LINGKUP	Pasal 4-5	2	
3	BAB III. FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG	Pasal 6-11	6	
4	BAB IV. PERSYARATAN ADMINIDSTRASI BANGUNAN GEDUNG	Pasal 12-16	5	
5	BAB V. PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG	Pasal 17-118	102	
6	BAB VI. PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 119-145	27	
7	BAB VII. PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 146-172	27	
8	BAB VIII. PELESTARIAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 173-195	23	
9	BAB IX. PEMBONGKARAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 196-208	13	
10	BAB X. TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG	Pasal 209-214	6	
11	BAB XI. PENYEDIA JASA KONSTRUKSI	Pasal 215-222	8	
12	XII. RETRIBUSI	Pasal 223-227	5	
13	XIII. PELAYANAN	Pasal 228-264	37	
14	BAB XIV. PERAN SERTA MASAYARAKAT	Pasal 265-274	10	
15	BAB XV. PEMBINAAN	Pasal 275-279	5	
16	BAB XVII. BANGUNAN SUB STANDAR	Pasal 280-281	2	
17	BAB XVII. SANKSI ADMINISTRATIF	Pasal 282	1	
18	BAB XVIII. KETENTUAN PIDANA	Pasal 283-284	2	
19	BAB XIX. KETENTUAN PERALIHAN	Pasal 285	1	
20	BAB XX. KETENTUAN PENUTUP	Pasal 286-287	2	
	Total (Bab I - XX)		287	

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan (Perpres No. 73/2011) adalah peraturan yang hanya mengatur pembangunan bangunan gedung milik negara untuk keperluan dinas yang ditetapkan oleh Presiden (pemerintah Pusat). Perpres No. 73/ 2011 hanya terdiri atas 6 Bab dan 22 Pasal (lihat Tabel 4).

Tabel 4. Perpres No. 73/2011

No	Perincian	Pasal	Σ Pasal	Keterangan
1	BAB I. KETENTUAN UMUM	Pasal 1	1	
2	BAB II. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 2-10	9	
3	BAB III. PROSEDUR PEMBANGUNAN	Pasal 11-13	3	
4	BAB IV. BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN	Pasal 14-18	5	
5	BAB V. PEMBINAAN	Pasal 19-20	2	
6	BAB VI. KETENTUAN PENUTUP	Pasal 21-22	2	
	Total		22	

Catatan: Perpres No. 73/2011 menjadi bagian dari kajian ini karena merupakan peraturan yang berhubungan dengan penyelenggaraan bangunan gedung khusus milik negara.



Gambar 2. Urutan pembentukan peraturan untuk bangunan gedung negara

Definisi

Definisi penting untuk memahami regulasi penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia dapat dilihat pada table 5.

Tabel 5. Definisi Penyelenggaraan Bangunan Gedung

No	Istilah	UUBG No. 28/2002 [3] & PP-RI No. 36/2005 [4]	Perda DKI No.7/2010 [6]
A	Bangunan Gedung	Adalah: a. wujud fisik dari hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu	Adalah: a. wujud fisik dari hasil pekerjaan konstruksi yang

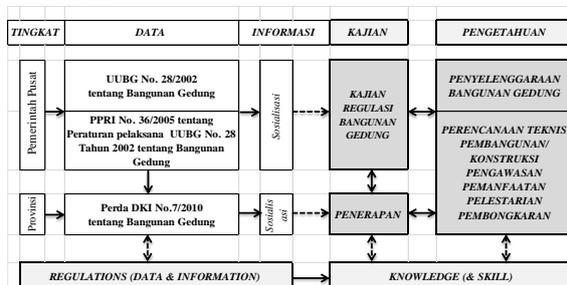
No	Istilah	UUBG No. 28/2002 [3] & PP-RI No. 36/2005 [4]	Perda DKI No.7/2010 [6]
		dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air; b. yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.	menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air; b. yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
B	Penyelenggaraan Bangunan Gedung	Meliputi kegiatan: a. pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis; b. pelaksanaan dan pengawasan konstruksi; c. kegiatan pemanfaatan; d. pelestarian; e. pembongkaran.	Harus dilaksanakan berdasarkan azas: a. kemanfaatan; b. keselamatan; c. kenyamanan; d. keseimbangan; e. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya Meliputi kegiatan: a. pembangunan; b. pemanfaatan; c. pelestarian; d. pembongkaran bangunan gedung
B.1	Pembangunan Bangunan Gedung	Diselenggarakan melalui tahapan: a. perencanaan teknis; b. pelaksanaan; c. pengawasan.	Harus diselenggarakan melalui tahapan: a. perencanaan teknis; b. pelaksanaan konstruksi; c. pengawasan konstruksi.
C	Penyelenggaraan Bangunan Gedung	Meliputi: a. Pemilik bangunan gedung; b. Penyedia jasa konstruksi bangunan	Meliputi: a. Perencana; b. Pelaksana; c. pengawas; d. Pemelihara; e. pengkaji teknis;

No	Istilah	UUBG No. 28/2002 [3] & PP-RI No. 36/2005 [4]	Perda DKI No.7/2010 [6]
		gedung; c. Pengguna bangunan gedung.	f. pengelola; g. pemilik bangunan gedung.
D	Persyaratan Bangunan Gedung	Adalah persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.	(termasuk)
E	Persyaratan Administratif	a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; b. status kepemilikan bangunan gedung; c. izin mendirikan bangunan gedung;	Meliputi: a. Status hak atas tanah; b. Status Kepemilikan Bangunan Gedung; c. IMB;
F	Persyaratan Teknis	Meliputi: a. persyaratan Tata Bangunan; b. persyaratan Keandalan bangunan gedung.	Meliputi: a. persyaratan Tata Bangunan Gedung; b. persyaratan Keandalan bangunan gedung.
F.1	Persyaratan Tata Bangunan	Meliputi: a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung; b. persyaratan arsitektur bangunan gedung; c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.	Meliputi: a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung; b. persyaratan arsitektur bangunan gedung; c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
F.2	Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung	Meliputi: a. persyaratan keselamatan; b. persyaratan kesehatan; c. persyaratan kenyamanan; d. persyaratan kemudahan.	Meliputi: e. persyaratan keselamatan; f. persyaratan kesehatan; g. persyaratan kenyamanan; h. persyaratan kemudahan
H	Sertifikat Laik Fungsi (SLF)	N.A	Adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi

No	Istilah	UUBG No. 28/2002 [3] & PP-RI No. 36/2005 [4]	Perda DKI No.7/2010 [6]
			bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
I	Laik Fungsi	N.A	Adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
J	Bangunan Gedung Hijau	N.A	Adalah bangunan gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi.

Kerangka Berpikir

Regulasi penyelenggaraan bangunan gedung sesuai tingkatannya menjadi referensi untuk kegiatan kajian; membandingkan materi-materi tersebut, dari tingkatan yang lebih tinggi ke rendah, sehingga diperoleh data untuk proses analisis.



Gambar 3. Kerangka Berpikir Penelitian

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode komparatif dengan analisis statistik deskriptif, yaitu membandingkan dan menghubungkan setiap data sebagai

variabel dari 4 regulasi yang terdiri atas bagian (bab) atau sub-bagian (pasal) yang berasal dari peraturan berbeda yang menjelaskan distribusi dan komposisi variabel, sehingga diperoleh proporsi dan 'kecenderungan data' dari bab dan pasal pada masing-masing regulasi tersebut. Sedangkan analisis statistik deskriptif digunakan untuk meringkas data, mengukur dan menampilkan data terhadap pemusatan, penyebaran dan kecenderungan, menggunakan program Microsoft Excell sehingga data dapat disajikan dan memberikan informasi yang berguna dan mudah.

Penelitian ini mengkaji secara detail materi dari 4 regulasi yang berkaitan langsung dengan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung dan membandingkan setiap bagian dan sub bagian dari regulasi tersebut, yang meliputi:

- Penjelasan tentang latar belakang, identifikasi dan rumusan permasalahan; manfaat dan batasan masalah yang dikaji;
- Landasan teori tentang regulasi di Indonesia secara umum, regulasi penyelenggaraan bangunan gedung secara khusus, definisi dan kerangka berfikir dalam penyusunan regulasi bangunan gedung di Indonesia.
- Metode penelitian yang digunakan, tempat dan waktu penelitian.
- Analisis data dan pembahasan hasil

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

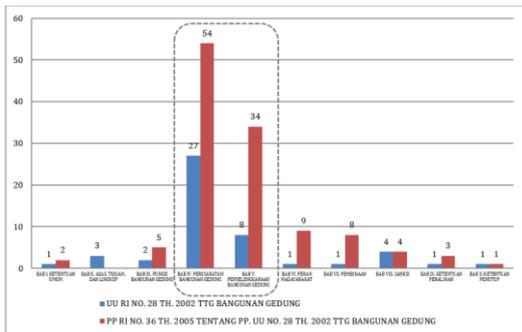
Analisis Data

Analisis dilakukan dengan membandingkan setiap bab dan pasal pada setiap regulasi sesuai tingkatannya, sebagai berikut:

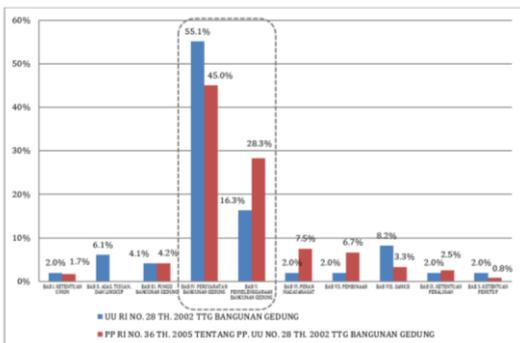
Analisis perbandingan UUBG RI No. 28/2002 dengan PP RI No. 36/2005

Tabel 6. Perbandingan UUBG RI No. 28/2002 dengan PP RI No. 36/2005

UU RI NO. 28 TH. 2002 TTG BANGUNAN GEDUNG				PP RI NO. 36 TH. 2005 TENTANG PP. UU NO. 28 TH. 2002 TTG BANGUNAN GEDUNG			
No	Perincian	Pasal	%	No	Perincian	Pasal	%
1	BAB I. KETENTUAN UMUM	Pasal 1	2,0%	1	BAB I. KETENTUAN UMUM	Pasal 1-2	1,7%
2	BAB II. ASAS, TUJUAN, DAN LINGKUP	Pasal 2-4	6,1%				
3	BAB III. FUNGSI BANGUNAN GEDUNG	Pasal 5-6	4,1%	2	BAB II. FUNGSI BANGUNAN GEDUNG	Pasal 3-7	4,2%
4	BAB IV. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 7-33	55,1%	3	BAB III. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 8-61	45,0%
5	BAB V. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 34-41	16,3%	4	BAB IV. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	Pasal 62-95	28,3%
6	BAB VI. PERAN MASYARAKAT	Pasal 42	2,0%	5	BAB V. PERAN MASYARAKAT	Pasal 96-104	7,5%
7	BAB VII. PEMBINAAN	Pasal 43	2,0%	6	BAB VI. PEMBINAAN	Pasal 105-112	6,7%
8	BAB VIII. SANKSI	Pasal 44-47	0,2%	7	BAB VII. SANKSI ADMINISTRATIF	Pasal 113-116	3,3%
9	BAB IX. KETENTUAN PERALIHAN	Pasal 48	2,0%	8	BAB VIII. KETENTUAN PERALIHAN	Pasal 117-119	2,5%
10	BAB X. KETENTUAN PENUTUP	Pasal 49	2,0%	9	BAB IX. KETENTUAN PENUTUP	Pasal 120	0,8%
Total		49	100,0%	Total		120	100,0%



Gambar 4. Perbandingan bab dan jumlah Pasal UUBG RI No. 28/2002 dengan PP RI No. 36/2005

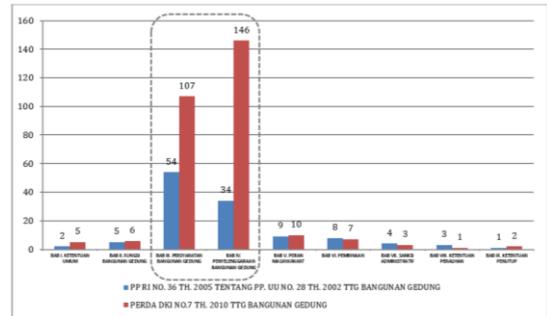


Gambar 5. Persentase bab dan jumlah Pasal UUBG RI No. 28/2002 dengan PP RI No. 36/2005

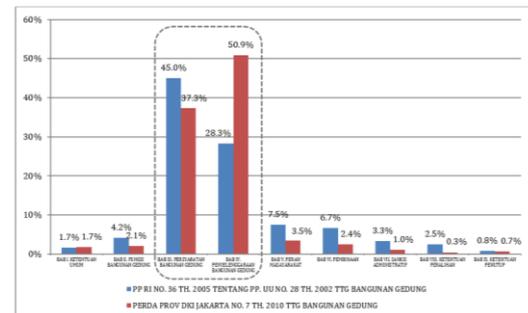
Analisis perbandingan PP RI NO. 36/2005 dengan Perda DKI No. 7/2010.

Tabel 7. Perbandingan PP RI NO. 36/2005 dengan Perda DKI No. 7/2010

No	Perincian	PP RI NO. 36 TH. 2005 TENTANG PP. UU NO. 28 TH. 2002 TTG BANGUNAN GEDUNG		PERDA PROV DKI JAKARTA NO. 7 TH. 2010 TTG BANGUNAN GEDUNG	
		Σ Pasal	%	Σ Pasal	%
1	BAB I. KETENTUAN UMUM	2	1,7%	5	1,7%
2	BAB II. FUNGSI BANGUNAN GEDUNG	5	4,2%	6	2,1%
3	BAB III. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	54	45,0%	107	37,3%
4	BAB IV. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	34	28,3%	146	50,9%
5	BAB V. PERAN MASYARAKAT	9	7,5%	10	3,5%
6	BAB VI. PEMBINAAN	8	6,7%	7	2,4%
7	BAB VII. SANKSI ADMINISTRATIF	4	3,3%	3	1,0%
8	BAB VIII. KETENTUAN PERALIHAN	3	2,5%	1	0,3%
9	BAB IX. KETENTUAN PENUTUP	1	0,8%	2	0,7%
Total		120	100,0%	287	100,0%



Gambar 6. Perbandingan jumlah bab dan pasal pada PP RI No. 36/2005 dengan Perda DKI No. 7/2010

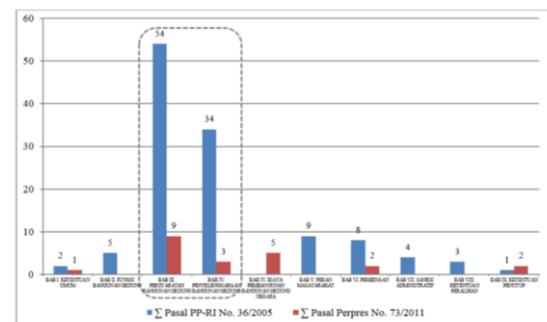


Gambar 7. Persentase bab dan pasal pada PP RI No. 36/2005 dengan Perda DKI No. 7/2010

Analisis perbandingan PP RI No. 36/2005 dan Perpres RI No. 73 Tahun 2011.

Tabel 8. Perbandingan jumlah bab dan pasal pada PP RI No. 6/2005 dan Perpres RI No.73/2011

PP-RI No. 36/2005			Perpres No. 73/2011				
No	Perincian	Σ Pasal	%	Perincian	Σ Pasal	%	
1	BAB I. KETENTUAN UMUM	2	1,7%	BAB I. KETENTUAN UMUM	1	4,5%	
2	BAB II. FUNGSI BANGUNAN GEDUNG	5	4,2%				
3	BAB III. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	54	45,0%	BAB II. PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA	9	40,9%	
4	BAB IV. PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	34	28,3%	BAB III. PROSEDUR PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA	3	13,6%	
5	BAB V. PERAN MASYARAKAT	9	7,5%	BAB IV. BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA	5	22,7%	
6	BAB VI. PEMBINAAN	8	6,7%	BAB V. PEMBINAAN	2	9,1%	
7	BAB VII. SANKSI ADMINISTRATIF	4	3,3%				
8	BAB VIII. KETENTUAN PERALIHAN	3	2,5%	BAB VI. KETENTUAN PENUTUP	2	9,1%	
9	BAB IX. KETENTUAN PENUTUP	1	0,8%				
Total		120	100,0%	Total		22	100,0%



Gambar 8. Perbandingan jumlah bab dan pasal pada PP RI No. 36/2005 dan Perpres RI No.73/2011

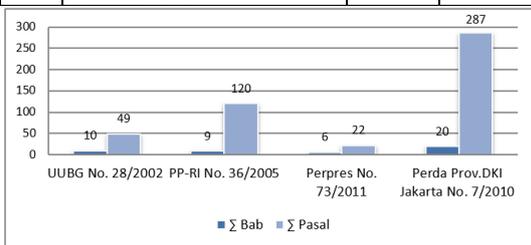
Pembahasan Hasil

Dari perbandingan yang dilakukan pada 4 regulasi tersebut diperoleh hasil sebagai berikut:

- a. Jumlah bab dan pasal yang terdapat pada setiap peraturan/ perundangan penyelenggaraan bangunan gedung tersebut adalah sebagai berikut:

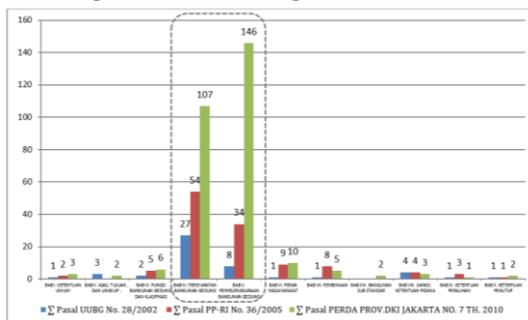
Tabel 8. Perbandingan jumlah bab dan pasal pada 4 regulasi penyelenggaraan bangunan gedung.

No	Regulasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung	Σ Bab	Σ Pasal
1	UUBG No. 28/2002	10	49
2	PP-RI No. 36/2005	9	120
3	Perpres No. 73/2011	6	22
4	Perda Prov.DKI Jakarta No. 7/2010	20	287

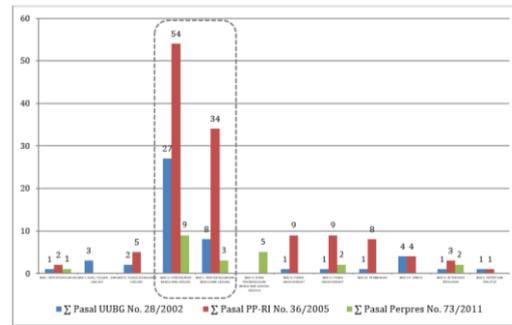


Gambar 9. Perbandingan jumlah bab dan pasal pada regulasi penyelenggaraan

Dari 4 regulasi penyelenggaraan bangunan gedung tersebut, terdapat 2 peraturan yang memiliki jumlah pasal terbanyak yang mengatur proses penyelenggaraan bangunan gedung secara dominan adalah sebagai berikut (lihat gambar 10 dan gambar 11):



Gambar 10. Perbandingan jumlah pasal pada UUBG RI No. 28/2002, PP RI No. 36/2005 dan Perda DKI No. 7/2010

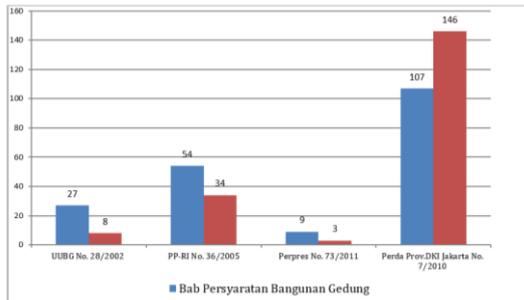


Gambar 11. Perbandingan jumlah pasal pada UUBG RI No. 28/2002, PP RI No. 36/2005 dan Perpres No. 73/2011

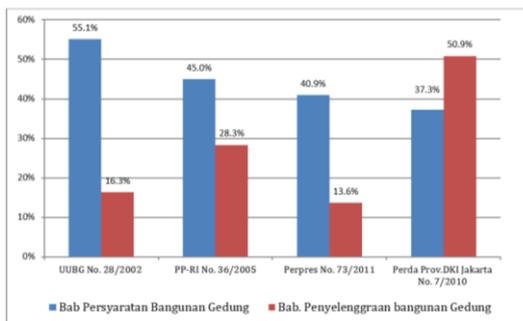
- b. Dari 4 regulasi penyelenggaraan bangunan gedung tersebut, ditinjau dari aspek jumlah dan persentase volume bab dan pasal yang terdapat dalam materi regulasi dapat dinyatakan bahwa 2 bab memiliki pengaruh dominan dalam mengatur proses penyelenggaraan bangunan gedung, yaitu: Bab. Persyaratan Bangunan Gedung dan Bab. Persyaratan Bangunan Gedung.
- c. Besarnya pengaruh dua bab tersebut dalam peraturan penyelenggaraan bangunan gedung adalah sebagai berikut (lihat tabel 13):

Tabel 9. Tabel Jumlah pasal dan persentase pengaruh pada peraturan penyelenggaraan bangunan gedung

No	Regulasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung	Bab Persyaratan Bangunan Gedung		Bab. Penyelenggaraan bangunan Gedung	
		Σ Pasal	%	Σ Pasal	%
1	UUBG No. 28/2002	27	55,1 %	8	16,3%
2	PP-RI No. 36/2005	54	45,0 %	34	28,3%
3	Perpres No. 73/2011	9	40,9 %	3	13,6%
4	Perda Prov.DKI Jakarta No. 7/2010	107	37,3 %	146	50,9%



Gambar 12. Distribusi jumlah pasal yang memiliki pengaruh terbesar terhadap proses penyelenggaraan bangunan gedung



Gambar 12. Persentase jumlah pasal yang memiliki pengaruh terbesar terhadap proses penyelenggaraan bangunan gedung pada 4 regulasi penyelenggaraan bangunan gedung

Besarnya pengaruh bab (bagian) dan pasal (sub bagian) dalam regulasi bangunan gedung dapat dilihat dari banyaknya jumlah pasal yang terdapat dalam peraturan tersebut. Tabel 10 dan gambar 12 dan gambar 13 menunjukkan besar persentase pengaruh masing-masing regulasi tersebut pada dua bab sebagai berikut:

- Bab. Persyaratan Bangunan Gedung adalah 37,3% sampai dengan 55,1%
- Bab. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah 13,6% sampai dengan 50,9%.
- Persentase yang terdapat pada 2 bab tersebut jauh di atas rata-rata persentase persentase yang terdapat pada bab regulasi penyelenggaraan bangunan gedung lainnya.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis di atas maka dapat disimpulkan beberapa poin sebagai berikut:

- Kajian yang dilakukan menunjukkan bahwa studi secara komprehensif terhadap seluruh materi regulasi yang terdiri atas bab dan pasal dapat meningkatkan pemahaman terhadap 4 regulasi penyelenggaraan bangunan gedung tersebut.
- Penelitian ini menemukan komposisi dan distribusi atas bab dan pasal yang memiliki persentase dan pengaruh terbesar pada setiap regulasi penyelenggaraan bangunan gedung sehingga dapat dipahami sebagai bagian terpenting yang akan memiliki pengaruh terbesar dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung yaitu Bab. Persyaratan Bangunan Gedung dan Bab. Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia baik di tingkat pusat dan daerah, maupun untuk bangunan gedung umum dan pemerintah harus fokus kepada 2 bab terpenting dalam regulasi penyelenggaraan bangunan gedung tersebut.
- Secara umum, dari 4 regulasi penyelenggaraan bangunan gedung yang ada, seperti Undang-Undang Bangunan Gedung (UUBG) RI No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; Peraturan Pemerintah (PP) RI No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksanaan UUBG No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 tahun 2010 tentang bangunan gedung; dan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara, menunjukkan bahwa seluruh proses penyelenggaraan bangunan gedung harus taat dan fokus kepada 2 bab dan pasalnya yaitu: bab dan pasal yang mencakup persyaratan bangunan gedung dan proses penyelenggaraan bangunan gedung yang baik dan benar sesuai dengan tingkatan pemberlakuan

peraturan tersebut.

Baik persyaratan bangunan gedung maupun proses penyelenggaraannya merupakan satu kesatuan kegiatan penyelenggaraan yang berlaku sepanjang umur bangunan, terintegrasi dalam setiap proses kegiatan, dan bersifat multidisiplin, maka pihak penyelenggara bangunan gedung membutuhkan suatu sistem manajemen penyelenggaraan bangunan gedung profesional, serta melibatkan para tenaga ahli yang tepat yang dapat berkoordinasi secara intensif.

Penelitian ini telah menunjukkan bahwa sesuai regulasi yang ada dan dalam penyelenggaraan bangunan gedung terdapat 2 aspek yang memiliki pengaruh terbesar sehingga harus menjadi perhatian utama bagi setiap pihak yang terlibat dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung yaitu persyaratan bangunan gedung dan proses penyelenggaraan bangunan gedung yang baik dan benar. Peneliti mengusulkan untuk dilakukan kajian lebih lanjut terhadap aspek persyaratan bangunan gedung dan proses penyelenggaraan bangunan gedung secara terintegrasi sepanjang umur bangunan sehingga mampu memberikan kontribusi lebih lanjut terhadap pemahaman dan pelaksanaan regulasi yang tersebut secara teknis.

DAFTAR PUSTAKA

- BTN: "Backlog Perumahan Disebabkan Harga Tanah Tinggi.* (2015). Retrieved from <http://wartaekonomi.co.id/read/2015/02/06/44638/btn-backlog-perumahan-disebabkan-harga-tanah-tinggi.html>.
- Latif, S. (2015). 5 Mimpi Gedung Pencakar Langit di Indonesia. Retrieved from <http://bisnis.liputan6.com/read/770314/5-mimpi-gedung-pencakar-langit-di-indonesia>.
- Mahadianto, M. Y. & Setiawan, A. (2013). Analisis Parametrik Dependensi dengan program SPSS. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 tahun 2010 tentang bangunan gedung.* (3 November 2010). Retrieved from http://eodb.ekon.go.id/download/peraturan/perda/perdadki/PerdaDKI_7_2010.pdf.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan pelaksana UUBG No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.* (10 September 2005). Retrieved from http://eodb.ekon.go.id/download/peraturan/pp/PP_36_2005.pdf.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.* (11 Oktober 2011). Retrieved from <http://jdih.pom.go.id/showpdf.php?u=QpvkaPqRfIHKGIzJm5y87djZ3QsGcf4JsgRmWGQj0H8%3D>.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan.* (12 Agustus 2011). Retrieved from <http://kelembagaan.ristekdikti.go.id/wp-content/uploads/2016/08/UU-12-Tahun-2011.pdf>
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.* (16 Desember 2002). Retrieved from http://eodb.ekon.go.id/download/peraturan/undangundang/UU_28_2002.pdf.

