

## UPAYA MEWUJUDKAN UNDANG-UNDANG BANGUNAN GEDUNG DITINJAU DARI ASPEK KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

**Dewi Ria Indriana**

Affiliasi Kerjasama Hubungan Industri  
Jurusan Teknik Arsitektur, Prodi D4 Arsitektur Bangunan Gedung, Politeknik Negeri Pontianak  
Jalan Ahmad Yani Kota Pontianak  
dhewie\_gallery@yahoo.co.id

### ABSTRAK

Dalam mewujudkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung senantiasa fungsional, andal, berjati diri, serasi dan selaras dengan lingkungannya adalah penyelenggaraan Bangunan Gedung yang melibatkan TABG. Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (pasal 36) yaitu penilaian dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus, maka pemerintah daerah harus mendapatkan pertimbangan teknis dari TABG. Pada penelitian ini lingkup lokasi yang dipilih adalah PT. CEPAT VERSI ARLI 7 lantai di Kota Singkawang Kalimantan Barat. Dengan menggunakan metode purposive sampling atau pemilihan secara sengaja dengan pertimbangan responden adalah aktor atau pengguna lahan (*stakeholders*) terdiri dari pemerintah, swasta dan masyarakat. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa PT. CEPAT VERSI ARLI yang bergerak dibidang perdagangan dan jasa hanya memenuhi 3 aspek yang menjadi persyaratan dari Keandalan Bangunan Gedung yaitu Keselamatan, kenyamanan dan Kemudahan. Sementara dari aspek Kesehatan kurang memenuhi persyaratan.

**Kata kunci : Keandalan Bangunan Gedung**

### PENDAHULUAN

Beberapa tahun terakhir ini, perkembangan pembangunan konstruksi di Indonesia berjalan dengan sangat cepat. Hal ini terbukti dengan banyaknya pembangunan yang terjadi, terutama bangunan-bangunan gedung. Bangunan gedung merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Masing-masing daerah yang terdapat di Indonesia memiliki karakteristik yang berbeda-beda, baik dari segi ekonomi, sosial, budaya, serta kondisi fisik dari daerah itu sendiri. Dengan memperhatikan hal tersebut, maka peraturan mengenai bangunan gedung pada masing-masing daerah haruslah memperhitungkan kondisi dari lingkup daerah yang diaturnya. Peraturan dari masing-masing daerah diperlukan agar bangunan-bangunan gedung yang dihasilkan dan digunakan merupakan bangunan layak yang sesuai dengan fungsinya, dapat diandalkan, serta cocok dengan kondisi daerah tersebut.

Dalam upaya mewujudkan salah satu amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG) dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang bangunan Gedung (PPBG) mengamanatkan bahwa bangunan gedung harus senantiasa fungsional, andal, berjati diri, serasi dan selaras dengan lingkungannya. Dalam operasionalnya di setiap kabupaten/kota UUBG telah mengamanatkan untuk disusun dan diterbitkannya Peraturan Daerah

tentang Bangunan Gedung sebagai payung hukum bagi aparat daerah untuk dapat melaksanakan apa yang telah digariskan dalam UUBG. Kondisi saat ini daerah yang sudah memiliki Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung sudah mencapai 73,96%, namun implementasi Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di daerah belum dilakukan secara optimal.

Salah satunya adalah penyelenggaraan Bangunan Gedung yang melibatkan TABG. Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (pasal 36) “dalam hal penilaian dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus, maka pemerintah daerah harus mendapatkan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG)”. Pada penelitian ini lingkup lokasi yang dipilih adalah PT. CEPAT VERSI ARLI 7 lantai di Kota Singkawang Kalimantan Barat



**Gambar 1.** Lokasi penelitian  
(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)

## KAJIAN PUSTAKA

Bangunan gedung merupakan salah satu tempat manusia melangsungkan kegiatan atau aktifitas sehari-hari baik untuk tempat tinggal, kegiatan belajar mengajar, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, ataupun kegiatan khusus lainnya dan memberi perlindungan kepada penggunanya serta properti yang berada didalam serta terhadap gedung itu sendiri dari pengaruh cuaca, bencana alam, kebakaran, pencurian dan pengaruh lainnya. Oleh sebab itu dalam penyelenggaraan gedung perlu diatur dan dikelola sesuai peraturan demi kelangsungan dan peningkatan kualitas kehidupan pengguna, sekaligus dapat diwujudkan suatu bangunan gedung yang fungsional, berjiwa diri dan berkepastian hukum, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungan disekitarnya.

Pada proses pembangunan gedung membutuhkan banyak biaya serta komponen-komponen yang dibangun. Komponen-komponen yang dimaksud adalah komponen struktur, arsitektur, maupun mekanikal elektrik. Bangunan gedung perlu dilakukan pengecekan dan perawatan secara berkala dari pihak pengelola agar bangunan gedung tersebut memenuhi syarat administrasi dan teknis sehingga gedung layak fungsi.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/2006 bahwa persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. Persyaratan peruntukan merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL. Yaitu :

a. Persyaratan Arsitektur bangunan gedung meliputi :

- Persyaratan penampilan bangunan gedung,
- Tata ruang-dalam,
- Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya,
- Keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya. Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian. Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah

estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.

Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik. Tata ruang dalam, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

b. Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan lingkungan hidup.

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan:

### 1) Keselamatan

Meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir

- Ketahanan Struktur.

Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin. Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempalnya. Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang

direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

- **Proteksi Bahaya Kebakaran**

Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif. Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung, sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau dalam bangunan gedung

- **Proteksi Penangkal Petir**

Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi instalasi penangkal petir. Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.

- Instalasi Listrik Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- Bahan Peledak Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan pendeteksi bahan peledak termasuk sumber penangkalnya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

## 2) Kesehatan

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

- **Penghawaan**

Bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

- **Pencahayaan**

Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

- **Sanitasi**

Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor

dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

- Penggunaan Bahan Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Ketentuan mengenai penggunaan bahan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

## 3) Kenyamanan

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

- **Kenyamanan Ruang Gerak dan Hubungan Antar Ruang** Merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan. Kenyamanan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan.
- **Kondisi Udara Dalam Ruang** Kenyamanan kondisi udara dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperature dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- **Pandangan** Kenyamanan pandangan sebagaimana merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedungnya tidak terganggu dari bangunan gedung lain di sekitarnya.
- **Tingkat Getaran dan Tingkat Kebisingan** Kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya

## 4) Kemudahan

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung. Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi

penyanggah cacat dan lanjut usia. Kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

- Kemudahan Hubungan Horisontal  
Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang. Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- Kemudahan Hubungan Vertikal  
Kemudahan hubungan vertical dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertical berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung. Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna. Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertical lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku. Bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertical (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung
- Akses Evakuasi Dalam Keadaan Darurat  
Kebakaran Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal. Penyediaan akses evakuasi harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas
- Fasilitas dan Aksesibilitas Bagi Penyandang Cacat  
Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung kecuali rumah tinggal (Keputusan Menteri PU No. 30/KPTS/2006 tentang Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Bangunan Umum dan Lingkungan).

## METODE PENELITIAN

Data yang dibutuhkan pada penelitian ini berupa data primer dan Sekunder.

### A. Metode Pengumpulan Data

Diperoleh dari survey lokasi penelitian seperti mengidentifikasi kondisi Toko PT. Cepat Versi Arli di lokasi penelitian, melihat gambar kerjadan wawancara semi terstruktur.

Wawancara menggunakan teknik *accidental sampling* berdasarkan nara sumber yang ditemui di lokasi penelitian. menurut Sugiyono (2004:77), Adapun informan-informan kunci yang diambil adalah: pemilihan responden dilakukan dengan cara *purposive sampling* atau pemilihan secara sengaja dengan pertimbangan responden adalah aktor atau pengguna lahan (*stakeholders*)

### B. Metode Pengolahan Data

Penelitian ini termasuk ke dalam *Penelitian Kualitatif* yaitu penelitian yang dilakukan karena peneliti ingin mengeksplor fenomena-fenomena yang tidak dapat dikuantifikasikan yang bersifat deskriptif (Satori, 2009).

Dengan melakukan identifikasi kondisi eksisting dan permasalahan-permasalahan tentang komponen struktur, arsitektur, maupun mekanikal elektrikal terlebih dahulu sehingga dapat diketahui fakta-fakta baru atau temuan penting yang dapat dijadikan bahan untuk evaluasi Bangunan-bangunan gedung di Kota Singkawang yang memenuhi persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

### C. Metode Analisis

Adapun beberapa faktor penting dan sangat erat kaitannya yang perlu dianalisis adalah:

1. Penilaian dilakukan dengan cara pengisian Form yang disiapkan oleh peneliti keluaran Dirjen Cipta Karya untuk mengetahui nilai keandalan dari bangunan yang diperiksa, meliputi :
  - a. Administrasi :pertanahan, status hak tanah, kondisi tanah, kesesuaian pemilik tanah dan bangunan, kepemilikan bangunan, data pemilik, cagar budaya, dan keberadaan bangunan cagar budaya.
  - b. Dokumen perencanaan : peruntukan intensitas bangunan KDB, KLB, KDH, gambar situasi, gambar rencana tapak, gambar block plan, denah, Tampak, Potongan, rencana lantai, rencana dinding, rencana tangga, ruang utilitas, rencana prasarana diluar bangunan
2. Mengoreksi gambar kerja bangunan gedung PT. CEPAT VERSI ARLI
3. Setelah mendapatkan hasil pengisian Form dan koreksian gambar kerja bangunan maka dapat

dinilai 4 aspek yang memenuhi persyaratan Keandalan Bangunan Gedung.

#### D. Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan dalam kurun waktu 5 (lima) bulan, dimulai pada tanggal 1 Juni 2016 sampai dengan 30 November 2016.

### HASIL DAN ANALISIS

Pengambilan data melalui survey lokasi penelitian seperti mengidentifikasi kondisi Toko PT. Cepat Versi Arli di lokasi penelitian, melihat gambar kerja dan wawancara semi terstruktur yang kemudian hasil tersebut dimasukkan dalam format isian keandalan bangunan gedung keluaran Dirjen Cipta Karya untuk mengetahui nilai keandalan dari bangunan yang diperiksa. Proses interpretasi ini merupakan hasil yang menyatakan apakah suatu bangunan tersebut dapat dikatakan andal, kurang andal atau tidak andal. Format isian merupakan acuan dalam menentukan tingkat keandalan. Hasil dari interpretasi pemeriksaan keandalan bangunan gedung terhadap bangunan yang diperiksa oleh penulis kepada pemilik bangunan gedung yang diperiksa dapat dirangkum sebagai berikut :

#### 1) Persyaratan Administratif Bangunan

Status hak atas tanah pada Toko Perdagangan dan Jasa PT. Cepat Versi Arli ini adalah Hak Milik yang bersangkutan atas nama Ir. H. Edi Arliansyah dan tidak dalam sengketa. Gambar kerja bangunan yang diajukan untuk pengajuan IMB sangat lengkap.

#### 2) Persyaratan Teknis Bangunan Gedung :

##### a. Persyaratan Tata Bangunan

- Peruntukan lokasi

Bangunan gedung ini sangat tepat karna berada di kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3) huruf e dikembangkan sebagai Kawasan Pusat Pelayanan Kota pada Perda Kota Singkawang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Singkawang Tahun 2013-2032

- Kepadatan dan Ketinggian Bangunan

KDB dan KLB sesuai dengan RTRW Kota Singkawang

##### b. Arsitektur Bangunan

Gedung ini sangat memenuhi Peraturan zonasi pada RTRW Singkawang, karena sudah sesuai dengan kawasan perdagangan dan jasa yang berada pada Jalan Aliyang. Hanya saja bangunan yang berada disekitar lokasi sangat bervariasi dari bentuk tampilan bangunannya. Ada yang berbentuk ruko, kios dan ada yang masih berbentuk rumah tinggal untuk usaha perdagangannya.

Bentuk bangunan gedung dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya. Dengan bentuk segiempat menjadi serasi dengan bentuk bangunan disekitarnya. Adanya pepohonan didepan gedung menambah suasana area parkir menjadi teduh.

Bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian, dengan tidak menyimpang dari persyaratan fungsinya. Dengan bentuk Rumah Toko (Ruko), tetap berkesan bangunan yang menjual jasa perdagangan tanpa mengurangi dari fungsi bangunan itu sendiri. Warna hijau yang sejuk serta kaca didesain besar menambah keindahan tampak bangunan.

#### 3) Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Hasil dari interpretasi pemeriksaan keandalan bangunan gedung terhadap bangunan yang diperiksa oleh penulis kepada pemilik bangunan gedung yang diperiksa dapat dirangkum sebagai berikut :

##### a. KESELAMATAN

Bangunan gedung ini berlantai 7 dengan ketinggian  $\pm 25$  (dua puluh lima) meter, memiliki jarak antar bangunan gedung sebesar 3 (tiga) meter. Disekitar lingkungan ini, merupakan lahan yang dimiliki oleh gedung PT. Cepat Versi ARLI akan tetapi lahan-lahan ini untuk pembangunan area parkir kedepannya.

Untuk sementara, bangunan gedung ini masih menggunakan system pemadam kebakaran APAR. Akan tetapi kedepannya akan menggunakan sistem proteksi aktif yaitu sistem proteksi kebakaran yang secara lengkap terdiri atas sistem pendeteksian kebakaran baik manual ataupun otomatis, sistem pemadam kebakaran berbasis air seperti *springkler*, pipa tegak dan slang kebakaran, serta sistem pemadam kebakaran berbasis bahan kimia, seperti APAR (alat pemadam api ringan) dan pemadam khusus. Pada penilaian persyaratan Keandalan bangunan gedung dalam aspek Keselamatan ini, masih masuk didalam kategori ANDAL.

##### b. KESEHATAN

Pada denah lantai 4 difungsikan sebagai ruang admin serta penyimpanan barang-barang untuk penjualan. System penghawaan pada ruangan ini sangat minim karena sedikitnya bukaan ventilasi serta jendela. Selain itu, keadaan ruangnya yang terlalu banyak barang-barang penjualan mengakibatkan ruangan menjadi gelap dan sumpek. Sirkulasi udara menjadi tidak sehat, oleh karena itu para karyawan menggunakan AC (air

conditioner) dari jam masuk kerja hingga jam pulang kerja.

Bangunan parkir tidak memiliki system ventilasi, sehingga tidak adanya pertukaran udara pada ruangan parkir ini. Dengan ketinggian bangunan lantai 1 sebesar 3.40 meter tidak mencukupi untuk menjadi ruangan yang lega.

Untuk lantai dasar hingga lantai 3 dikhususkan untuk ruangan penjualan. Sehingga ruangan menggunakan system pencahayaan buatan. Dengan alasan agar mudah menempatkan rak-rak untuk barang penjualan, menghindari debu yang masuk dari jendela. Memerlukan pencahayaan yang tinggi agar meningkatkan kualitas mutu barang penjualan.

Pada lantai 4 ruang administrasi karyawan juga menggunakan pencahayaan buatan mengingat banyak barang-barang yang disimpan pada ruangan ini, serta menjadi ruang kerja yang memerlukan pencahayaan maksimal. Pada penilaian persyaratan Keandalan bangunan gedung dalam aspek Kesehatan ini, masih masuk didalam kategori KURANG ANDAL.



**Gambar 2.** Pencahayaan dan Penghawaan Buatan pada Ruang admin

(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)

### c. KENYAMANAN

Pada lantai dasar, fungsi ruang digunakan untuk area parkir karyawan serta pengunjung bangunan. Dapat menampung 15 kendaraan roda empat serta 50 jumlah kendaraan roda dua. Dilengkapi dengan Lift, tangga escalator, ruang genset serta MEE. Dengan bukaan 5.25 meter untuk sirkulasi masuk dan keluar kendaraan, sehingga cukup untuk kendaraan berbelok dan memarkirkan didalam area ground floor itu. Area parkir tidak hanya berada dilantai ground floor, dapat juga kita temukan di area luar. Akan tetapi saat ini lahan untuk parkir baru saja dibebaskan lahannya oleh pemilik dari PT. CV Arli ini.

Ruang penjualan berada dilantai 2 hingga lantai 4. Menggunakan perabot berupa rak-rak pakaian untuk penjualan baju yang berada di lantai 2 dan rak-rak buku serta barang-barang mainan pada lantai 3 dan lantai 4. Sirkulasi untuk pergerakan pengunjung sangat besar sehingga memudahkan

para pengunjung untuk berjalan, berdiri, jongkok serta berpapasan. Sirkulasi horizontal dan vertical baik dan lancar, sirkulasi antar ruang secara horizontal sangat serasi dan mudah pencapaiannya. Untuk sirkulasi secara vertical dilengkapi dengan fasilitas tangga dan lift.

Pada penilaian persyaratan Keandalan bangunan gedung dalam aspek Kenyamanan ini, masih masuk didalam kategori ANDAL.

### d. KEMUDAHAN

Sesuai dengan peraturan, bangunan gedung ini memenuhi syarat konstruksi. Bangunan memiliki jumlah lantai lebih dari 5 (lima). Maka sudah menyediakan fasilitas lift untuk pengunjung dan barang. Menyediakan musholla bagi pengunjung serta karyawan toko. Menyediakan tangga escalator bagi pengunjung serta tangga darurat jika sewaktu-waktu tangga escalator sedang dalam masa perbaikan atau pencegah bahaya kebakaran. Fasilitas yang disediakan oleh pemilik toko sangat banyak. Ruang ibadah, toilet, tempat parkir dan tempat sampah. Pada lantai dasar (ground floor), menyediakan area parkir yang banyak menampung kendaraan roda dua dan empat. Bukan hanya yang berada di lantai dasar, halaman gedung juga dapat digunakan untuk parkir kendaraan roda dua dan roda empat. Toilet berada pada setiap lantainya yang dapat digunakan oleh pengunjung toko. Serta toilet khusus bagi karyawan toko. Pada penilaian persyaratan Keandalan bangunan gedung dalam aspek Kemudahan ini, masih masuk didalam kategori ANDAL.



**Gambar 3.** Pencahayaan dan Penghawaan Buatan pada Ruang Penjualan

(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)



**Gambar 4.** Fasilitas Lift untuk Pengunjung dan Barang

(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2016)

**Tabel 1.**Rincian Komponen Penilaian Keandalan Bangunan Gedung Pada Bangunan Gedung  
PT. CEPAT VERSI ARLI

NO.	KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG	Kesesuaian		ANDAL/KURANG ANDAL/TIDAK ANDAL
		Sesuai	Tidak Sesuai	
I.	Administratif Bangunan : a. Status Hak Tanah b. Kesesuaian Pemilik Tanah & Bangunan	√ √		ANDAL
II.	Dokumen Perencanaan : a. Laporan Perencanaan (KLB, KDB, KLH) b. Gambar Situasi c. Gambar Rencana Tapak d. Gambar Block Plan	√ √ √ √		ANDAL
	DED : a. Denah b. Potongan c. Tampak bangunan d. Rencana Lantai e. Rencana Dinding f. Rencana Tangga g. Rencana Utilitas h. Rencana Prasarana di luar bangunan	√ √ √ √ √ √ √ √		ANDAL
III.	SITE/TAPAK a. Parkir : • Rasio Parkir , utk pertokoan /perdagangan setiap 60m2 lantai bruto : 1 mobil • Parkir Difabel, minimal 20% dari total luasan b. AksesKebakaran : • Alur akses berdasarkan volume bangunan gedung > 7.100 m3, minimal 1/6 keliling bangunan • Jarak antara bangunan : tinggi $8 < x < 14$ , jarak $3 < x < 6$ meter	√ √		ANDAL
IV.	BANGUNAN a. KESELAMATAN Akses Petugas Kebakaran, persyaratan Teknis Saf, Tangga Kebakaran, Lift Kebakaran, Hubungan vertical di atas 5 lantai b. KESEHATAN : Sistem Penghawaan, Sistem Pencahayaan, Sistem Sanitasi, Sistem Air Bersih, Bahan Bangunan c. KENYAMANAN Kenyamanan Gerak, Hubungan antar ruang, Kenyamanan Visual, Kenyamanan Getaran, Kenyamanan Audial d. KEMUDAHAN Persyaratan Hubungan ke, dari dan didalam bangunan gedung (kemudahan hubungan Horisontal dan vertical dalam bangunan gedung Persyaratan Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung (meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah srta fasilitas komunikasi dan informasi	√  √ √	√	ANDAL  KURANG ANDAL  ANDAL  ANDAL

(Sumber : Analisa Penulis)

## KESIMPULAN

- A. Masih kurangnya pengetahuan masyarakat akan kepentingan memiliki IMB salah satunya dikarenakan sosialisasi yang kurang dengan kepemilikan IMB, bangunan yang kita miliki tercatat di pemerintahan kota sehingga memiliki kekuatan hukum
- B. Pengaturan retribusi terhadap pelayanan IMB yang teratur dapat meningkatkan sumber pendapatan daerah
- C. Sebagian besar bangunan yang menjadi obyek penelitian tidak memiliki IMB sebagai salah satu persyaratan administratif bangunan
- D. Banyak bangunan yang dibangun tanpa memperhatikan tata bangunan dan lingkungan.
- E. Keandalan bangunan gedung merupakan salah satu syarat penting agar bangunan dinyatakan laik fungsi sebelum dapat digunakan
- F. Penilaian keandalan terbagi menjadi andal secara administratif dan andal secara fisik
- G. Sebagian besar bangunan yang menjadi obyek tidak memenuhi beberapa persyaratan keandalan bangunan

## DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan  
Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian  
Pekerjaan Umum.2008. *Peraturan Menteri  
Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008 Tentang  
Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan  
BangunanGedung*.Kementerian  
Umum.
- Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan  
Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian  
Pekerjaan Umum.2008. *Peraturan Menteri  
Pekerjaan UmumNo.26/PRT/M/2008 Tentang  
Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran  
PadaBangunan Gedung Dan Lingkungan*  
.Kementerian Pekerjaan Umum.
- Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan  
Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian  
Pekerjaan Umum.2006. *Peraturan Menteri  
Pekerjaan UmumNo.29/PRT/2006 Tentang  
Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan  
Gedung*. Kementerian Pekerjaan Umum.
- Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan  
Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian  
Pekerjaan Umum. 2006. *Keputusan Menteri  
Pekerjaan Umum No.30/KPTS/2006 Tentang  
Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas  
PadaBangunan Umum dan Lingkungan*.  
Kementerian Pekerjaan Umum.

- Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang  
*Peraturan Pelaksanaan Undangundang No. 28  
Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*,  
Kementrian Pekerjaan Umum.  
Satori, Djam'an dan Komariah,  
Aan.(2009).*Metodologi Penelitian  
Kualitatif*.Alfabeta. Bandung  
Sugiyono. (2004). *Metode Penelitian Bisnis*. CV.  
Alfabeta. Bandung