

# Strategi Implementasi Kebijakan Bangunan Gedung Hijau Di Kota Bandung

Syaiful Iman <sup>a</sup>, Edah Jubaedah <sup>b</sup>, Baban Sobandi

<sup>a</sup>Dinas Penataan Ruang Kota Bandung

<sup>b</sup>Politeknik STIA LAN Bandung

<sup>c</sup>Puslatbang PKASN LAN RI

e-mail : <sup>a</sup> [syaifuliman5980@gmail.com](mailto:syaifuliman5980@gmail.com), <sup>b</sup> [e\\_jubaedah@yahoo.com](mailto:e_jubaedah@yahoo.com),  
<sup>c</sup> [babansobanfi@gmail.com](mailto:babansobanfi@gmail.com)

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi kebijakan bangunan gedung hijau dan merumuskan strategi implementasi kebijakan tentang bangunan gedung hijau di Kota Bandung. Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau dapat dibagi ke dalam tiga tahapan kebijakan antara lain tahap pra konstruksi, tahap konstruksi dan tahap pasca konstruksi. Dalam implementasinya, ketiga tahapan tersebut belum dapat diimplementasikan seluruhnya sehingga dapat dikatakan belum optimal. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung dianalisis melalui faktor komunikasi, sumber daya, disposisi dan faktor struktur birokrasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung ditentukan oleh faktor komunikasi, sumber daya, disposisi dan faktor struktur birokrasi. Ditinjau dari faktor-faktor implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung, strategi yang dapat dikembangkan untuk memperbaikinya adalah strategi *Turn Around* (memperbaiki dan merubah). Strategi prioritas yang dapat dikembangkan yaitu: Peningkatan intensitas sosialisasi kepada masyarakat melalui kerjasama dengan instansi kewilayahan; Peningkatan standar pelatihan yang harus diikuti oleh pelaksana kebijakan melalui kerjasama dengan lembaga diklat; Penempatan staf sesuai kualifikasi pendidikan dalam rangka peningkatan kinerja implementasi untuk mewujudkan penataan bangunan yang berwawasan lingkungan; Penyusunan SOP tahap konstruksi dan tahap pasca konstruksi melalui kerjasama dengan para akademisi.

**Kata Kunci:** Implementasi kebijakan; faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan

## *Building Policy Implementation Strategy Green Building in Bandung City*

### *Abstract*

*This study aims to analyze the implementation of green building policies and formulate a strategy for implementing policies on green buildings in the city of Bandung. Bandung Mayor Regulation Number 1023 of 2016 concerning Green Building can be divided into three policy stages, including the pre-construction stage, the construction stage and the post-construction stage. In its implementation, the three stages have not been fully implemented so that it can be said that it is not optimal. This study uses qualitative research methods, the implementation of green building policies in the city of Bandung is analyzed through communication factors, resources, disposition and bureaucratic structure factors. The results show that the implementation of green building policies in the city of Bandung is determined by factors of communication, resources, disposition and bureaucratic structure factors. Judging from the factors implementing the green building policy in Bandung City, a strategy that can be developed to improve it is the Turn Around strategy (repair and change). Priority strategies that can be developed are: Increasing the intensity of outreach to the community through cooperation with regional agencies; Increasing training standards that must be followed by policy implementers in collaboration with training institutions; Placement of staff according to educational qualifications in order to improve implementation performance to achieve environmentally sound building arrangements; Preparation of SOPs for the construction stage and post-construction stage through collaboration with academics.*

**Keywords:** Policy implementation; factors that influence policy implementation

## 1. PENDAHULUAN

Isu penghematan energi sudah sejak lama digulirkan. Konsep *green building* saat ini menjadi isu penghematan energi yang sangat penting mengingat pembangunan di Indonesia yang semakin pesat dan kebutuhan akan energi yang terus meningkat. Akselerasi pembangunan yang meningkat di Kota Bandung dewasa ini, mendorong perhatian yang besar terhadap isu penghematan energi dan pelestarian lingkungan.

Pemerintah Kota Bandung bekerjasama dengan International Finance Corporation (IFC) World Bank Group menyusun kebijakan terkait bangunan gedung hijau. Pada tahun 2016 kebijakan terkait bangunan gedung hijau disahkan dalam bentuk Peraturan Walikota Bandung No.1023 Tahun 2016. Definisi bangunan gedung hijau dalam Peraturan Walikota Bandung No.1023 Tahun 2016 pasal 1 ayat 7 yaitu "Bangunan gedung hijau adalah bangunan gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi". Pengaturan bangunan gedung hijau ini bertujuan mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung untuk menghemat, menjaga dan menggunakan sumber daya secara efisien.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa referensi penelitian terdahulu untuk membandingkan dan menunjukkan relevansi dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, untuk menunjang penelitian ini disajikan beberapa kajian pustaka yang merupakan hasil-hasil penelitian sebelumnya. Beberapa hasil penelitian antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Anthony F. Cupido, Brian W. Baetz, Ashish Pujari, and Samir Chidiac, dengan judul penelitian: "*Evaluating Institutional Green Building Policies: A Mixed-Methods Approach*". Persamaan dengan penelitian ini adalah terkait metode penelitian yang digunakan yaitu metode kombinasi. Perbedaannya adalah penelitian ini mengevaluasi kebijakan kelembagaan terkait bangunan gedung sementara yang dilakukan penulis adalah fokus pada implementasi kebijakan.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Annie R. Pearce, Jennifer R. DuBose, and Sheila J. Bosch dengan judul penelitian: "*Green Building Policy Options For The Public Sector*". Persamaan dengan penelitian ini adalah topik bangunan

gedung hijau. Perbedaannya adalah pendekatan teori yang digunakan.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Poni Sukaesih Kurniati dengan judul penelitian : "*Implementasi Kebijakan Penataan Ruang di Kota Bandung*". Persamaannya adalah lokus penelitian pada Dinas Penataan Ruang dan pendekatan teori yang digunakan. Perbedaannya adalah topik bahasan dan metode penelitian yang digunakan.

Dari beberapa penelitian terdahulu sampai dengan Desember 2019 belum ditemukan penelitian tentang implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung dari aspek administrasi.

Implementasi Peraturan Walikota No.1023 Tahun 2016 dimulai sejak diundangkan pada bulan Agustus tahun 2016. Hasil observasi di lapangan dan penelaahan dokumen, peneliti melihat fenomena-fenomena yang mengindikasikan permasalahan dalam penerapan peraturan bangunan gedung hijau. Indikasi permasalahan yang dapat dikemukakan antara lain :

1. Ruang lingkup Perwal No.1023 tahun 2016 tentang bangunan gedung hijau meliputi : prinsip bangunan gedung hijau; bangunan gedung yang dikenakan persyaratan bangunan gedung hijau; persyaratan teknis bangunan gedung hijau; penilaian dan sertifikasi; pelaporan; insentif; pengawasan dan pembinaan; dan tata cara pemberian sanksi. Dalam implementasinya di lapangan, ruang lingkup tersebut belum dapat diimplementasikan seluruhnya. Adapun ruang lingkup yang belum dapat diimplementasikan antara lain: sertifikasi; pelaporan; insentif; pengawasan dan pembinaan; dan tata cara pemberian sanksi.
2. Faktor komunikasi, sumber daya, disposisi dan struktur birokrasi yang ada belum memadai dalam upaya mendukung pelaksanaan kebijakan bangunan gedung hijau di kota Bandung

## 2. LANDASAN TEORI

### Kebijakan Publik

Beberapa tokoh ahli kebijakan mengemukakan pendapatnya mengenai definisi dari kebijakan publik. Antara lain, Dunn (2003: 132) menjelaskan kebijakan publik sebagai pola ketergantungan yang kompleks dari pilihan-pilihan kolektif yang saling tergantung, termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak, yang dibuat

oleh badan atau kantor pemerintah. Thomas R. Dye yang dikutip oleh Nugroho (2012:120) mendefinisikan kebijakan publik sebagai segala sesuatu yang dikerjakan dan yang tidak dikerjakan pemerintah, mengapa mereka melakukan dan hasil yang membuat sebuah kehidupan bersama tampil beda. Kebijakan publik identik dengan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pemerintah. Sehubungan dengan definisi kebijakan

### Implementasi Kebijakan

Implementasi kebijakan merupakan aspek yang penting dalam keseluruhan proses kebijakan dan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan tertentu dengan sarana tertentu dan dalam urutan waktu tertentu. Dalam praktiknya implementasi kebijakan adalah sebuah proses yang kompleks dan tidak jarang banyak yang bermuatan politis karena adanya suatu intervensi dari berbagai kepentingan. Penegasan mengenai betapa krusialnya implementasi kebijakan dalam tahapan proses kebijakan, sebagaimana pendapat Kartiwa (2012) yang menyatakan bahwa: "Implementasi kebijakan merupakan tahapan yang sering dianggap paling krusial dalam pelaksanaan kebijakan publik. Jika suatu policy sudah diputus, policy tersebut tidak berhasil dan terwujud kalau tidak dilaksanakan. Pejabat politik harus memikirkan bagaimana memilih dan membuat policy. Mengenai bagaimana *policy* itu dilaksanakan bukan lagi menjadi pemikirannya. Usaha untuk melaksanakan *policy* itu membutuhkan keahlian dan keterampilan menguasai persoalan yang dikerjakan. Itulah sebabnya kedudukan birokrasi dalam hal ini sangat strategis. Jadi keberhasilan suatu kebijakan sangat dipengaruhi oleh keberhasilan implementasi

kebijakan itu sendiri. Sementara itu pihak yang paling menentukan keberhasilan implementasi kebijakan publik adalah aparatur birokrasi di samping sistem yang melingkupinya". (Kartiwa, 2012: 119-120).

Proses implementasi kebijakan menentukan keberhasilan atau kegagalan suatu kebijakan, seperti yang diungkapkan oleh Mustopadidjaja (2003) terkait betapa pentingnya implementasi dalam tahapan proses kebijakan, sebagai berikut: "Pelaksanaan merupakan suatu tahapan dalam *policy cycle* dari keseluruhan proses kebijakan yang berlangsung dalam *policy system* yang kompleks dan dinamik, serta akan menentukan berhasil atau gagalnya suatu kebijakan. Selalu terbuka kemungkinan bahwa kebijakan yang cukup baik (*good policy*) menjadi tidak efektif atau mengalami kegagalan disebabkan kelemahan

dalam sistem dan proses pelaksanaannya (*bad implementation*). (Mustopadidjaja, 2003:32-33).

Model implementasi kebijakan publik akan memberikan gambaran mengenai suatu objek, situasi ataupun proses. Model implementasi kebijakan yang berperspektif *top-down* dikembangkan oleh George C. Edward III. Edward III (Agustino, 2016:136-141) yang menamakan model implementasi kebijakan publiknya dengan istilah *Direct and Indirect Impact on Implementation*. Dalam pendekatan yang dikemukakan oleh Edward III, terdapat empat variabel yang sangat menentukan keberhasilan implementasi suatu kebijakan, yaitu: (i) komunikasi; (ii) sumber daya; (iii) disposisi; dan (iv) struktur birokrasi. Adapun penjelasan dari tiap variabel menurut Edward III (1980), dipaparkan oleh Agustino (2016:136) yaitu variabel pertama yang mempengaruhi keberhasilan implementasi suatu kebijakan, adalah komunikasi. Komunikasi, menurutnya, sangat menentukan keberhasilan pencapaian tujuan dari implementasi kebijakan publik. Implementasi yang efektif terjadi apabila para pembuat keputusan sudah mengetahui apa yang akan mereka kerjakan. Pengetahuan atas apa yang akan mereka kerjakan dapat berjalan bila komunikasi berjalan dengan baik sehingga setiap keputusan kebijakan dan peraturan implementasi harus ditransmisikan (atau dikomunikasikan) kepada bagian personalia yang tepat. Selain itu, kebijakan yang dikomunikasikan pun harus tepat, akurat, dan konsisten. Komunikasi (atau pentransmisiian informasi) diperlukan agar para pembuat keputusan dan para implementor akan semakin konsisten dalam melaksanakan setiap kebijakan yang akan diterapkan dalam masyarakat.

### Konsep Strategi

Bryson menjelaskan tentang strategi sebagai berikut: "Strategi dapat dipikirkan sebagai suatu pola tujuan, kebijakan, program, tindakan, keputusan, atau alokasi sumberdaya yang menunjukkan jatidiri suatu organisasi, hal-hal yang dilakukannya, dan alasan melakukan hal-hal tersebut. Dengan demikian, strategi merupakan perluasan dari misi untuk menjembatani antara organisasi tersebut dengan lingkungannya. Strategi umumnya dibuat untuk menanggapi isu strategis, yaitu merupakan garis besar tanggapan organisasi tersebut terhadap pilihan kebijakan yang fundamental. (Bryson, 1988:163). Menurut Barry dalam Tedjo Tripomo menyatakan bahwa: "Strategi adalah rencana tentang apa yang ingin dicapai atau hendak menjadi apa suatu organisasi di masa depan

(arah) dan bagaimana cara mencapai keadaan yang diinginkan tersebut (rute)". (Tedjo Tripomo dan Udan, 2005:17)

### Konsep Bangunan Gedung Hijau

Studi tentang bangunan hijau (green building) di Indonesia, tidak dapat dipisahkan dari perkembangan isu bangunan hijau di dunia. Berbagai sumber mendefinisikan bangunan gedung hijau, diantaranya pengertian green building menurut Dewan Bangunan Gedung Hijau Dunia atau dikenal dengan nama World Green Building Council dikutip dari situs resminya dalam terjemahan adalah: "Bangunan 'hijau' adalah bangunan yang, dalam desain, konstruksi atau operasinya, mengurangi atau menghilangkan dampak negatif, dan dapat menciptakan dampak positif, terhadap iklim dan lingkungan alami kita. Bangunan hijau melestarikan sumber daya alam yang berharga dan meningkatkan kualitas hidup kita". (<https://www.worldgbc.org/what-green-building>; diakses Januari 2019). Menurut Green Building Council Indonesia (GBCI) konsep bangunan gedung hijau adalah: "Bangunan dimana di dalam perencanaan, pembangunan, pengoperasian serta dalam pemeliharannya memperhatikan aspek – aspek dalam melindungi, menghemat, mengurangi penggunaan sumber daya alam, menjaga mutu baik bangunan maupun mutu dari kualitas udara di dalam ruangan, dan memperhatikan kesehatan penghuninya yang semuanya berdasarkan kaidah pembangunan berkelanjutan". (<http://gbcindonesia.org>, diakses Juni 2019). Definisi bangunan gedung hijau dalam Peraturan Walikota Bandung No.1023 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau pasal 1 ayat 7 adalah: "Bangunan gedung hijau adalah bangunan gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi."

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna atas suatu fenomena (Creswell, 2013:4). Metode penelitian kualitatif dipilih karena metode ini memungkinkan peneliti untuk melihat dan memahami konteks dimana fenomena penelitian (misalnya: keputusan dan tindakan tertentu) hanya dapat dipahami dengan berbicara kepada orang-orang tertentu yang mengetahui dan mempunyai pengalaman berkenaan dengan fenomena penelitian (Myers, 2013:5).

Dalam penelitian ini, peneliti menggali sesuatu hal/ masalah secara mendalam dan komprehensif dari kumpulan data dan informasi dalam implementasi kebijakan Peraturan Walikota Bandung No.1023 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Hijau, melalui pengamatan kejadian atau fenomena disekitarnya, penelaahan data, pengumpulan informasi dari narasumber yang dinilai kompeten untuk membantu menjelaskan dan menggambarkan permasalahan yang diteliti. Dari karakteristik fenomena yang diangkat dalam penelitian ini, dengan mempertimbangkan data-data yang ada untuk memecahkan fenomena, menjadi alasan penulis memilih metode penelitian kualitatif.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *pusposive sampling* dengan menentukan informan yang dapat memberikan data dan informasi yang diperlukan dan apabila data tersebut dianggap masih kurang maka peneliti dapat menetapkan informan lainnya dengan pertimbangan informan tersebut akan memberikan data yang lebih lengkap. Teknik dan instrumen pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dan kajian dokumentasi. Dalam penelitian ini, data-data yang diperoleh ditindaklanjuti dengan langkah-langkah: pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, analisis SWOT dan penarikan kesimpulan/verifikasi.

## 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

### a. Tahapan Implementasi Kebijakan Bangunan Gedung Hijau di Kota Bandung

#### 4.1.1. Tahapan Pra Kontruksi

Ruang lingkup kebijakan bangunan gedung hijau yang terimplementasikan dalam tahap ini adalah Prinsip bangunan gedung hijau, Bangunan gedung yang dikenakan persyaratan bangunan gedung hijau, persyaratan teknis bangunan gedung hijau dan penilaian.

Manifestasi implementasi kebijakan bangunan gedung hijau dalam tahap pra konstruksi adalah kegiatan layanan permohonan Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung (RTBG). Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung (RTBG) adalah salah satu prasyarat yang harus ditempuh oleh masyarakat sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Di dalam proses layanan RTBG dilakukan pemeriksaan dokumen teknis yang akan diajukan IMB. Pemeriksaan dokumen teknis IMB (gambar rencana arsitektur dan gambar struktur pendirian bangunan gedung khusus dan umum yang berpotensi berdampak pada lingkungan)

Data terkait jumlah rekomendasi teknis bangunan gedung yang telah dikeluarkan untuk bangunan  $\geq 4$  (empat lantai) atau bangunan resiko tinggi pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2018 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1

Data Berkas Permohonan Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung  $\geq 4$  (empat lantai) Tahun 2017-2018

No	Jumlah Permohonan	Jumlah Rekomendasi Yang telah Diterbitkan
1	80	26

(Sumber: Hasil Penelitian, 2019)

Sementara data permohonan rekomendasi teknis bangunan gedung dengan kategori resiko rendah dan sedang (jumlah lapis bangunan  $\leq 4$  lantai) pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2018 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.2

Data Berkas Permohonan Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung  $\leq 4$  (empat lantai) Tahun 2017-2018

No	Jumlah Permohonan	Jumlah Rekomendasi Yang Diterbitkan
1	4752	4270

(Sumber: Dinas Penataan Ruang, 2019)

Dari kedua tabel tersebut di atas terlihat bahwa banyaknya permohonan rekomendasi teknis bangunan gedung untuk kategori lapis bangunan di bawah empat lantai atau bangunan rendah di Kota Bandung lebih banyak dibandingkan dengan jumlah permohonan rekomendasi bangunan tinggi. Hal ini mengindikasikan bahwa jumlah bangunan rendah di Bandung lebih dominan dibandingkan dengan jumlah bangunan tinggi, sesuai dengan apa yang disampaikan oleh Kepala Seksi Penataan Bangunan dan Arsitektur Kota (2019) yang mengemukakan bahwa:

“ Di Kota Bandung 98% bangunan adalah bangunan *low risk* atau bangunan dengan resiko rendah dengan jumlah lapis bangunan 1-2 lantai, 1% adalah bangunan *medium risk* dengan lapis bangunan 3-4 lantai dan 1% adalah bangunan *high risk* atau bangunan dengan jumlah lapis di atas 4 lantai.”

Temuan pada tahap pra konstruksi, yang telah dipaparkan di atas peneliti menilai ruang lingkup kebijakan pada tahapan ini yaitu: Prinsip bangunan gedung hijau, Bangunan

gedung yang dikenakan persyaratan bangunan gedung hijau, persyaratan teknis bangunan gedung hijau dan penilaian sudah terimplementasikan melalui proses penerbitan rekomendasi teknis bangunan gedung dengan output pelaksanaan kegiatan berupa rekomendasi teknis bangunan gedung yang telah diterbitkan.

#### 4.1.2. Tahapan Kontruksi

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan. Dalam tahap ini, ruang lingkup kebijakan Peraturan Walikota Nomor 1023 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau yang diimplementasikan yaitu: pengawasan dan pembinaan.

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti di lapangan dan wawancara dengan narasumber, dapat dijelaskan bahwa dalam tahapan kontruksi, implementasi kebijakan bangunan gedung hijau untuk aspek pengawasan dan pembinaan pelaksanaan peraturan bangunan gedung hijau belum berjalan. Seperti yang disampaikan oleh Kepala Seksi Penataan Bangunan dan Arsitektur Kota (2019) bahwa :

“ Pengawasan terhadap implementasi peraturan bangunan gedung hijau untuk tahap pelaksanaan kontruksi memang belum berjalan.”

Menurut pengamatan peneliti aspek ini belum berjalan dikarenakan terkait dengan dinamika perubahan peraturan perundangan yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Banyaknya perubahan memerlukan sinkronisasi ulang dan penambahan peraturan, Peraturan Daerah Nomor 05 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung yang kemudian diganti dengan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung Pasal 106 ayat (3) mengatakan bahwa pengawasan pembangunan bangunan gedung dilakukan oleh perangkat daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Di dalam Peraturan Walikota Nomor 1023 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Hijau Pasal 83 ayat (1) berbunyi bahwa pengawasan dan pembinaan atas pelaksanaan ketentuan peraturan walikota ini secara teknis dan operasional dilakukan oleh SKPD. SKPD yang dimaksud dalam ayat tersebut dijelaskan

dalam Pasal 1 ayat (4) bahwa Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan pemerintah daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang teknis bangunan gedung. Satuan kerja perangkat daerah yang terkait teknis bangunan gedung adalah Dinas Penataan Ruang Kota Bandung sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 1383 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang Kota Bandung.

Sebelum bangunan dapat dimanfaatkan, penggunaannya harus terlebih dahulu memperoleh SLF. Sertifikat laik fungsi (SLF) merupakan instrumen pengawasan bagi Pemerintah Kota Bandung untuk mengawasi penerapan peraturan pendirian bangunan gedung pada tahapan pelaksanaan konstruksi, diantaranya adalah pemenuhan aspek bangunan gedung hijau. Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung sebagai pengganti Peraturan Daerah Nomor 05 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung yang baru diterbitkan di penghujung tahun 2018 tepatnya pada tanggal 28 Desember. Mulai tahun 2019 bagi pemilik bangunan diwajibkan memiliki sertifikat laik fungsi (SLF) untuk seluruh jenis bangunan baik rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret maupun berbagai jenis bangunan lain. Hal ini relevan dengan bunyi pasal 79 dalam Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau bahwa bangunan gedung hijau sebelum dimanfaatkan wajib memperoleh SLF. Namun demikian, satu hal yang paling substansial terkait dengan aspek pengawasan dan pembinaan adalah bahwa Pemerintah Kota Bandung sampai tahun 2019 belum memiliki peraturan perundangan yang secara khusus mengatur mengenai tata cara penerbitan sertifikat laik fungsi seperti yang sudah diamanatkan dalam Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung pasal 120 ayat (8).

Data bangunan gedung yang pernah memperoleh sertifikat laik fungsi (SLF) kurun waktu tahun 2017-2018:

Tabel 4.3  
Data Jumlah SLF yang diterbitkan  
Tahun 2017-2018

No	Fungsi Bangunan	Alamat	Tahun Penerbitan
1	Apartemen	Jl. Tera no 28 Jl. Ciumbuleuit No 67 Jl. Ciumbuleuit No 125	2017 2018 2018
2	Kantor	Jl. Soekarno Hatta block Gempol No 35	2017
3	Hotel	Jl. Braga No 10	2018

(Sumber : Dinas Penataan Ruang, 2018)

Penerbitan sertifikat laik fungsi (SLF) bangunan gedung sebagai instrumen pengawasan bagi Pemerintah Kota Bandung dalam mengawasi penerapan peraturan pendirian bangunan gedung pada tahapan pelaksanaan konstruksi selama ini merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Dalam peraturan menteri tersebut ditentukan daftar simak yang dituangkan dalam lampiran I (satu) sebagai parameter pemeriksaan kelaikan suatu bangunan gedung. Menurut hasil telaahan dokumen oleh peneliti daftar simak tersebut belum secara spesifik dan menyeluruh menyentuh penerapan kaidah bangunan gedung hijau.

#### 4.1.3. Tahapan Pasca Kontruksi

Dalam tahapan ini, ruang lingkup kebijakan bangunan gedung hijau yang terkait adalah aspek pelaporan, sertifikasi, insentif dan tata cara pemberian sanksi. Hasil pengamatan di lapangan, tahapan pasca konstruksi, kondisi implementasi aspek pelaporan, sertifikasi, insentif dan tata cara pemberian sanksi untuk bangunan gedung hijau belum diimplementasikan. Adapun yang menjadi penyebab belum terimplementasikannya tahapan kebijakan bangunan gedung hijau pasca konstruksi dikarenakan instrumen pelaksanaan (peraturan-peraturan dan sop) belum ada, sehingga fragmentasi pelbagai aktifitas belum dilaksanakan, kualifikasi sumber daya manusia, penempatan personil untuk melaksanakan tugas belum dapat ditentukan.

#### b. Strategi Implementasi Kebijakan Bangunan Gedung Hijau di Kota Bandung

Setelah melalui serangkaian tahapan dalam teknik analisis swot terhadap faktor-faktor penentu implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung, diperoleh 4

(empat) strategi dari setiap faktor implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung. Untuk faktor komunikasi, faktor sumber daya, faktor disposisi dan faktor struktur birokrasi diperoleh strategi meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang (W-O), Adapun uraian strategi-strategi dari setiap faktor implementasi kebijakan Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Hijau dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.4  
Strategi Implementasi Kebijakan Bangunan Gedung Hijau pada Dinas Penataan Ruang Kota Bandung

No	Faktor-Faktor Implementasi Kebijakan Bangunan Gedung Hijau	Strategi	
1	Komunikasi	A	Peningkatan intensitas sosialisasi kepada masyarakat melalui kerjasama dengan instansi kewilayahan.
		B	Penyusunan perencanaan anggaran untuk program/kegiatan sosialisasi yang menggunakan media teknologi informasi.
		C	Peningkatan pemahaman materi komunikasi melalui kerjasama dengan ahli bangunan gedung
		D	Peningkatan pemanfaatan aplikasi sistem informasi melalui kerjasama dengan ahli komunikasi.
2	Sumber Daya	A	Peningkatan standar pengetahuan pelaksana kebijakan bangunan gedung hijau melalui kerjasama dengan akademisi yang berkompeten di bidang bangunan gedung.
		B	Peningkatan standar pelatihan yang harus diikuti oleh pelaksana kebijakan melalui kerjasama dengan lembaga diklat.
		C	Penyusunan instrumen pelaksanaan untuk tahap konstruksi dan pasca untuk mensertifikasi penyedia jasa.
		D	Peningkatan kualifikasi pelaksana melalui kerjasama dengan asosiasi profesi.
3	Disposisi	A	Peningkatan kompetensi pelaksana dalam upaya perbaikan kinerja pelayanan untuk meraih penilaian positif masyarakat.
		B	Pemenuhan kualifikasi pendidikan jabatan pelaksana untuk peningkatan kinerja implementasi dalam mewujudkan penghematan energi.
		C	Penempatan staf sesuai kualifikasi pendidikan dalam rangka peningkatan kinerja implementasi untuk mewujudkan penataan bangunan yang berwawasan lingkungan.
		D	Peningkatan pemahaman pelaksana terhadap regulasi bangunan gedung hijau untuk meraih pertumbuhan investasi.
4	Struktur Birokrasi	A	Penyusunan SOP tahap konstruksi dan tahap pasca konstruksi melalui kerjasama dengan para akademisi.
		B	Penyusunan penyebaran tanggung jawab pelbagai aktivitas di tahap konstruksi dan pasca melalui kerjasama dengan instansi terkait.
		C	Penerbitan regulasi penunjang penerapan kebijakan bangunan gedung hijau untuk memanfaatkan peran asosiasi profesi.

No	Faktor-Faktor Implementasi Kebijakan Bangunan Gedung Hijau	Strategi
	D	Peningkatan koordinasi dengan kementerian PU untuk penyusunan regulasi penunjang dalam rangka penguatan kelembagaan.

(Sumber : Hasil Penelitian, 2019)

Strategi-strategi yang perlu diterapkan untuk memperbaiki kinerja implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung sesuai dengan tahapan pelaksanaan kebijakan antara lain:

#### 1. Tahap Pra Kontruksi

Ruang lingkup kebijakan dalam Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Hijau yang terimplementasikan dalam tahap ini adalah Prinsip bangunan gedung hijau; Bangunan gedung yang dikenakan persyaratan bangunan gedung hijau; persyaratan teknis bangunan gedung hijau dan penilaian. Walaupun sejauh ini sudah berjalan dengan baik, perlu peningkatan kinerja implementasi melalui penerapan strategi-strategi prioritas antara lain: Peningkatan intensitas sosialisasi kepada masyarakat melalui kerjasama dengan instansi kewilayahan; Peningkatan pemanfaatan aplikasi sistem informasi melalui kerjasama dengan ahli komunikasi; Penempatan staf sesuai kualifikasi pendidikan dalam rangka peningkatan kinerja implementasi untuk mewujudkan penataan bangunan yang berwawasan lingkungan; Peningkatan standar pengetahuan pelaksana kebijakan bangunan gedung hijau melalui kerjasama dengan akademisi yang berkompeten di bidang bangunan gedung; Peningkatan standar pelatihan yang harus diikuti oleh pelaksana kebijakan melalui kerjasama dengan lembaga diklat.

#### 2. Tahap Kontruksi

Ruang lingkup kebijakan dalam Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Hijau yang terimplementasikan dalam tahap ini adalah pengawasan dan pembinaan. Diperlukan peningkatan kinerja implementasi melalui penerapan strategi-strategi prioritas antara lain: Peningkatan koordinasi dengan kementerian PU untuk penyusunan regulasi penunjang dalam rangka penguatan kelembagaan; Penerbitan regulasi penunjang penerapan kebijakan

bangunan gedung hijau bekerjasama dengan asosiasi profesi; Penyusunan SOP tahap kontruksi melalui kerjasama dengan para akademisi; Penyusunan penyebaran tanggung jawab pelbagai aktivitas di tahap kontruksi melalui kerjasama dengan instansi terkait; Penempatan staf sesuai kualifikasi pendidikan dalam rangka peningkatan kinerja implementasi untuk mewujudkan penataan bangunan yang berwawasan lingkungan; Peningkatan kompetensi pelaksana dalam upaya perbaikan kinerja pelayanan untuk meraih penilaian positif masyarakat; Peningkatan standar pengetahuan pelaksana kebijakan bangunan gedung hijau melalui kerjasama dengan akademisi yang berkompeten di bidang bangunan gedung; Peningkatan standar pelatihan yang harus diikuti oleh pelaksana kebijakan melalui kerjasama dengan lembaga diklat.

### 3. Tahap Pasca Kontruksi

Ruang lingkup kebijakan dalam Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Hijau Dalam tahapan ini adalah aspek pelaporan, sertifikasi, insentif dan tata cara pemberian sanksi. Diperlukan peningkatan kinerja implementasi melalui penerapan strategi-strategi prioritas antara lain: Peningkatan koordinasi dengan kementerian PU untuk penyusunan regulasi penunjang dalam rangka penguatan kelembagaan; Penerbitan regulasi penunjang penerapan kebijakan bangunan gedung hijau bekerjasama dengan asosiasi profesi; Penyusunan SOP tahap kontruksi melalui kerjasama dengan para akademisi; Penyusunan penyebaran tanggung jawab pelbagai aktivitas di tahap kontruksi melalui kerjasama dengan instansi terkait; Penyusunan instrumen pelaksanaan untuk mensertifikasi penyedia jasa.

## 5. PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Ruang lingkup kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung belum terimplementasikan seluruhnya, sehingga dapat dikatakan bahwa implementasi kebijakan Peraturan Walikota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau di Kota Bandung belum optimal. Implementasi kebijakan ditentukan oleh faktor komunikasi, sumberdaya,

disposisi dan faktor struktur birokrasi dalam organisasi Dinas Penataan Ruang. Hasil penelitian terhadap faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Faktor komunikasi dalam lingkup internal sudah berjalan dengan baik. Namun komunikasi eksternal antara Dinas Penataan Ruang dengan Stakeholder melalui sosialisasi materi kebijakan intensitasnya masih rendah.
- b. Faktor sumber daya dalam tahapan kontruksi dan pasca kontruksi yang belum terpenuhi adalah aspek staf dan wewenang. Kompetensi berdasarkan kualifikasi pendidikan staf pelaksana belum memadai. Belum ada penyusunan standar pelatihan yang harus diikuti oleh para pelaksana untuk dapat melaksanakan kebijakan bangunan gedung hijau pada tahap kontruksi dan pasca kontruksi.
- c. Untuk faktor disposisi, sikap dari para pelaksana adalah mendukung pelaksanaan kebijakan bangunan gedung hijau. Efek disposisi yang positif memberikan dampak terimplementasikannya ruang lingkup kebijakan pada tahap pra kontruksi. Pemberian insentif yang memadai melalui tunjangan kinerja dinamis untuk meningkatkan kesejahteraan sudah sangat memadai. Pengaturan birokrasi melalui penempatan staf berdasarkan kualifikasi pendidikan belum ideal.
- d. Sub faktor dari faktor struktur birokrasi yaitu membuat SOP dan fragmentasi belum terlaksana pada tahap kontruksi dan pasca kontruksi. Wewenang dan mekanisme pelaksanaan tugas belum ditetapkan.

### 5.2 Saran

Untuk memperbaiki kinerja implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung, Pemerintah Kota Bandung dalam hal ini Dinas Penataan Ruang perlu mengembangkan strategi *Turn-around* (memperbaiki dan merubah) sebagai solusi alternatif. Strategi-strategi paling prioritas dari setiap faktor implementasi kebijakan bangunan gedung hijau di Kota Bandung yaitu:

- a. Strategi peningkatan intensitas sosialisasi kepada masyarakat melalui kerjasama dengan instansi kewilayahan. Tujuan peningkatan intensitas sosialisasi adalah

- untuk lebih menyebarkan informasi secara luas kepada seluruh lapisan masyarakat secara langsung yang terdiri dari pemilik bangunan, pengembang properti, penyedia jasa di bidang pendirian bangunan (perencana, pengawas, pelaksana), dan berbagai asosiasi profesi terkait implementasi kebijakan bangunan gedung hijau. Diharapkan kegiatan sosialisasi yang ditujukan kepada kelompok target atau individu agar mereka memperoleh informasi, timbul kesadaran, menerima, dan akhirnya memanfaatkan informasi bangunan gedung hijau.
- b. Strategi peningkatan standar pelatihan yang harus diikuti oleh pelaksana kebijakan melalui kerjasama dengan lembaga pendidikan dan pelatihan. Tujuan dari peningkatan kompetensi melalui penentuan standar pelatihan yang harus diikuti pelaksana kebijakan bangunan gedung hijau adalah agar setiap individu pelaksana memiliki pengetahuan, pemahaman, kemampuan dalam penerapan konsep bangunan gedung hijau mulai dari pengawasan tahap perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan bangunan gedung.
  - c. Strategi penempatan staf di Dinas Penataan Ruang Kota Bandung sesuai kualifikasi pendidikan dalam rangka peningkatan kinerja implementasi untuk mewujudkan penataan bangunan yang berwawasan lingkungan. Untuk mencapai tujuan mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang mampu menghemat, menjaga dan menggunakan sumber daya secara efisien, perlu didukung oleh pengaturan birokrasi yang merujuk pada penunjukkan dan pengangkatan staf yang sesuai dengan kompetensinya.
  - d. Strategi penyusunan SOP tahap kontruksi dan tahap pasca kontruksi melalui kerjasama dengan para akademisi yang tersebar di berbagai perguruan tinggi yang ada di Kota Bandung. Untuk faktor struktur birokrasi, implementasi kebijakan bangunan gedung hijau pada tahap kontruksi dan pasca kontruksi belum berjalan dikarenakan instrumen pelaksanaan pada tahap kontruksi berupa SOP untuk aspek pelaporan belum disusun. Tahap pasca kontruksi yaitu

insentif dan aspek tata cara pemberian sanksi belum ada SOP yang diterbitkan.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

- Agustino, Leo. 2016. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Edisi Revisi. Cetakan Keenam, Alfabeta: Bandung.
- Bryson, J.M. 2005. *Perencanaan Strategis Bagi Organisasi Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Creswell, John W. 2013. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Dun, Willian N, 2003. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik Edisi Kedua*. (Diterjemahkan oleh: Samodra Wibawa.dkk.) Yogyakarta: Gaja Mada University Pres.
- Kartiwa, Asep dan Nugraha. 2012. *Mengelola Kewenangan Pemerintahan*. Bandung : Lepsindo.
- Mustopadidjaja AR, 2003 *Manajemen Proses Kebijakan Publik, Lembaga Administrasi Negara dan duta Pertiwi Foundation*.
- Myers, Michael D. 2013. *Qualitative Research in Business & Management*. California: SAGE Publications Ltd.
- Nugroho, Riant. 2012. *Public Policy*. Jakarta : PT Gramedia.
- Tripomo, Tedjo dan Udan. 2005. *Manajemen Strategi*. Bandung :Rekayasa Sains.
- Republik Indonesia. 2018. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*
- Pemerintah Kota Bandung. 2018. *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Bangunan Gedung*
- Pemerintah Kota Bandung. 2016. *Peraturan Wali Kota Bandung No.1383 tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang Kota Bandung*

- Pemerintah Kota Bandung. 2016. Peraturan Wali Kota Bandung No.1023 tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Hijau
- Pemerintah Kota Bandung. 2018. Peraturan Wali Kota Bandung No.375 tahun 2018 Tentang Tata Cara Penerapan Sanksi Administratif Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung
- Annie R. Pearce, Jennifer R. DuBose, and Sheila J. Bosch, 2007. Green Building Policy Options For The Public Sector. *Journal of Green Building*, Vol. 2, No. 1 (Winter 2007) pp. 156-174
- Anthony F. Cupido,, Brian W. Baetz,, Ashish Pujari,Samir Chidiac,. 2010. Evaluating Institutional Green Building Policies: A Mixed-Methods Approach. *Journal of Green Building* 5:1, 115-131.
- Deddy Mulyadi STIA LAN Bandung. 2019. Implementasi Kebijakan Pemberian Bantuan Keuangan Kepada Pemerintah Desa Di Kabupaten Bandung. (JIA) Volume XVI | Nomor 1 | Juni 2019
- Poni Sukaesih Kurniati. 2016. Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Di Kota Bandung. *Jurnal Ilmu Politik dan Komunikasi* Volume VI No. 2
- Green Building Council Indonesia, 2016. Naskah Guidelins. <http://gbcindonesia.org/component/content/article/9-go-green/greenship/21-naskah-guidelines> (diakses desember 2018)