



ARMA Update: 11 April 2022

(Versi Bahasa Indonesia)

Kerangka Hukum *Green Building* di Indonesia

Gambaran Umum

Pada dasarnya, konsep *Green Building* (juga dikenal sebagai bangunan hijau atau bangunan ramah lingkungan) adalah sebuah penerapan prinsip lingkungan pada sebuah bangunan semenjak proses perancangan, pembangunan, pengoperasian, hingga pengelolaan agar dapat mengurangi dampak negatif bagi lingkungan dan memberikan dampak positif terhadap penanganan krisis iklim. Di Indonesia, praktik pembangunan *Green Building* semakin diminati. Meskipun baru terdapat puluhan gedung yang tercatat sebagai *Green Building* sejak diperkenalkannya sertifikasi *Green Building* pada tahun 2010, kini tren bangunan “berlabel hijau” semakin meningkat.

Atas hal tersebut, Pemerintah Indonesia telah menerbitkan berbagai peraturan yang berkaitan dengan *Green Building*. Beberapa di antaranya adalah:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“**UU 28/2020**”);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“**PP 16/2021**”);
3. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup (“**LH**”) Nomor 8 Tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan (“**Permen LH 8/2010**”); dan
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (“**PUPR**”) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (“**Permen PUPR 21/2021**”).

ARMA *Update* ini akan membahas kerangka hukum dari *Green Building*, termasuk kriteria, sistem *rating*, dan sertifikasi yang digunakan dalam menilai suatu bangunan yang memenuhi prinsip ramah lingkungan dalam berbagai ketentuan di Indonesia.

Apa saja Kriteria dari Bangunan *Green Building*?

Seiring dengan diperkenalkannya sertifikasi *Green Building* pada tahun 2010, Kementerian Lingkungan Hidup menerbitkan Permen LH 8/2010. Berdasarkan Permen LH 8/2010, suatu bangunan dikategorikan sebagai *Green Building* apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:¹

¹ Pasal 4 Permen LH 8/2010



- a. menggunakan material bangunan yang ramah lingkungan;
- b. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana untuk konservasi sumber daya air dalam bangunan gedung;
- c. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana konservasi dan diversifikasi energi;
- d. menggunakan bahan yang bukan bahan perusak ozon dalam bangunan gedung;
- e. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana pengelolaan air limbah domestik pada bangunan gedung;
- f. terdapat fasilitas pemilahan sampah;
- g. memperhatikan aspek kesehatan bagi penghuni bangunan;
- h. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana pengelolaan tapak berkelanjutan; dan
- i. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana untuk mengantisipasi bencana.

Bagaimana Sistem *Rating* dan Sertifikasi untuk Memperoleh Status *Green Building*?

Agar sebuah bangunan memperoleh sertifikat *Green Building*, harus dilakukan proses penilaian yang dilakukan melalui sistem *rating* atau penilaian. Sejatinya, terdapat beragam sistem *rating Green Building* di dunia. Di Indonesia, sertifikasi *Green Building* dapat dilakukan oleh (i) lembaga sertifikasi non-pemerintah; atau (ii) sistem *rating* dari Kementerian PUPR dengan penerbitan sertifikat oleh pemerintah daerah (“**Pemda**”).

1. Sistem *Rating* dan Sertifikasi GBCI

Semenjak tahun 2010, penilaian *Green Building* diinisiasi oleh lembaga non-pemerintah, yaitu *Green Building Council Indonesia* (“**GBCI**”). GBCI resmi ditunjuk oleh Kementerian Lingkungan Hidup sebagai Lembaga Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan yang pertama di Indonesia. Sebagai lembaga sertifikasi, GBCI dapat menerbitkan sertifikat yang berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang², apabila sebuah bangunan memenuhi sistem *rating* GBCI (disebut *Greenship*) dengan aspek yang dinilai sebagai berikut:

- a. tepat guna lahan;
- b. efisiensi energi dan refrigeran;
- c. konservasi air;
- d. sumber dan siklus material;
- e. kualitas udara dan kenyamanan udara; dan
- f. manajemen lingkungan bangunan.

² Pasal 5 Permen LH 8/2010



Selain daripada menerbitkan sertifikat bangunan ramah lingkungan, GBCI sebagai Lembaga Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan juga mempunyai fungsi pengawasan dengan adanya kewajiban untuk melaksanakan evaluasi terhadap bangunan yang telah tersertifikasi minimal 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.³

2. Sistem Rating Kementerian PUPR dan Sertifikasi Pemda

Tidak hanya sistem *rating* dari lembaga non-pemerintah, pada tahun 2021 Kementerian PUPR menerbitkan sistem *rating Green Building* yang berbeda dengan sistem *rating* GBCI melalui Permen PUPR 21/2021. Berdasarkan Permen PUPR 21/2021, prinsip *Green Building* meliputi:⁴

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman serta rencana tindak;
- b. pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam maupun sumber daya manusia (*reduce*);
- c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun nonfisik;
- d. penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (*reuse*);
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
- g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- h. orientasi kepada siklus hidup;
- i. orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berkelanjutan; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan dan manajemen dalam implementasi.

Penilaian kinerja *Green Building* dilakukan dengan mengacu pada prinsip di atas dan pemenuhan standar teknis dalam setiap tahapan dari penyelenggaraan bangunan gedung, yaitu tahap: (i) pemrograman; (ii) perencanaan teknis; (iii) pelaksanaan konstruksi; (iv) pemanfaatan; dan (v) pembongkaran.⁵

Selain itu, terhadap bangunan gedung yang baru maupun bangunan gedung yang sudah ada, penilaian kinerja *Green Building* dibagi berdasarkan 2 (dua) kategori, yaitu wajib (*mandatory*) atau disarankan (*recommended*). Bangunan Gedung dengan kategori wajib (*mandatory*) meliputi bangunan gedung dengan luas paling sedikit 5.000 m² (lima ribu meter persegi) hingga 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi). Sebaliknya, bangunan gedung dengan kategori disarankan (*recommended*) meliputi bangunan gedung selain yang dimaksud di kategori wajib tersebut.⁶

³ Pasal 6 (3) Permen LH 8/2010

⁴ Pasal 3 Permen PUPR 21/2021

⁵ Pasal 4 (2) PUPR 21/2021

⁶ Pasal 2 PUPR 21/2021



Pemenuhan nilai capaian pada penilaian kinerja *Green Building* akan menentukan pemeringkatan. Peringkat Sertifikat *Green Building* dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:⁷

- a. Sertifikat *Green Building* Utama, diberikan kepada bangunan gedung yang memenuhi penilaian tercapai lebih dari 80% s.d. 100% dari total nilai;
- b. Sertifikat *Green Building* Madya, diberikan kepada bangunan gedung yang memenuhi penilaian tercapai lebih dari 65% s.d. 80% dari total nilai; dan
- c. Sertifikat *Green Building* Pratama, diberikan kepada bangunan gedung yang memenuhi penilaian tercapai 45% s.d. 65% dari total nilai.

Nantinya, pemeringkatan *Green Building* akan menjadi dasar penerbitan Sertifikat *Green Building* oleh Pemda yang berlaku selama 5 (lima) tahun.⁸ Penerbitan Sertifikat *Green Building* ini dapat dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung atau SIMBG.⁹

Apakah ada Insentif bagi Bangunan yang Disertifikasi *Green Building*?

Berdasarkan PP 16/2021 dan Permen PUPR 21/2021, pemilik dan/atau pengelola *Green Building* dapat memperoleh insentif dari Pemda Provinsi dan Pemda Kabupaten/Kota yang berupa:¹⁰

- a. keringanan retribusi Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan keringanan jasa pelayanan;
- b. kompensasi berupa tambahan koefisien lantai bangunan;
- c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau bantuan jasa tenaga ahli *Green Building* yang bersifat percontohan;
- d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
- e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi.

Namun demikian, tidak diatur lebih lanjut apakah insentif di atas turut berlaku untuk sertifikasi *Green Building* dari lembaga independen non-pemerintah.

Apa Implikasinya?

⁷ Pasal 31 Permen PUPR 21/2021

⁸ Pasal 33 (13) Permen PUPR 21/2021

⁹ Pasal 33 (8) Permen PUPR 21/2021

¹⁰ Pasal 122 PP 16/2021 jo. Pasal 35 Permen PUPR 21/2021



Dengan diterbitkannya sistem *rating* oleh Kementerian PUPR melalui Permen PUPR 21/2021, penilaian kinerja *Green Building* menjadi lebih beragam dan terbuka dibandingkan kondisi sebelumnya yang mana penilaian *Green Building* hanya dilakukan oleh GBCI dengan sistem yang tertutup. Namun demikian, akan timbul dualisme mengenai sertifikat hasil penilaian *Green Building* yang dikeluarkan oleh lembaga verifikator independen berdasarkan sistem *rating* tersendiri dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Pemda berdasarkan sistem *rating* Kementerian PUPR.

Mohon hubungi Rudi Bachtiar (rudi.bachtiar@arma-law.com) dan Salsabila Hana Safira (salsabila.safira@arma-law.com) untuk informasi lebih lanjut.

Disclaimer:

This ARMA Update is the property of ARMA Law and is intended to provide general information and should not be treated as legal advice, nor shall it be relied upon by any party for any circumstance. ARMA Law has no intention to provide specific legal advice with regard to this ARMA Update.