DEALING WITH CONSTRUCTION PERMIT

Indikator Construction Permit

Metodologi, dan Asumsi.

Indikator *construction permit* menilai jumlah prosedur untuk membangun gudang secara legal, waktu dan biaya dalam proses perizinan pembangunan gedung (% terhadap harga bangun gudang), dan indeks kontrol kualitas bangunan.

Asumsi yang digunakan pada penilaian ini adalah :

- Perusahaan konstruksi berbentuk perseroan terbatas yang beroperasi di kota bisnis terbesar di suatu negara, 100% milik domestik dan swasta, dimiliki oleh 5 orang, berlisensi dan terjamin untuk melakukan proyek konstruksi, memiliki 60 tenaga kerja dan memiliki minimal 1 pekerja arsitek atau insinyur yang berlisensi, telah membayar seluruh pajak, memilki lahan yang akan dibangun gudang,
- Gudang dipergunakan untuk penyimpanan barang umum, akan memiliki dua tingkat dengan total luas bangunan 1.300,6 m2 dan luas tanah seluas 929 m2, akan memiliki akses jalan dan terletak di pinggiran kota, tidak akan berada di kawasan ekonomi khusus atau kawasan industri, konstruksi baru (bukan renovasi), memiliki rencana desain arsitektur, membutuhkan 30 minggu untuk konstruksi

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
Perkembangan Reformasi			
Apakah ada reformasi (perubahan di praktik atau peraturan) yang berimplikasi dalam proses mendapatkan izin membangun ?	Pada EODB 2016 tercatat terdapat 17 prosedur yang terkait dalam *construction permit* yakni : 1. Permintaan copy sertifikat kepemilikan lahan (1 hari) 2. Permintaan copy sertifikat kepemilikan lahan (1 hari) 3. Inspeksi oleh Kantor Perencanaan Kota (1 hari) 4. Proses mendapatkan KRK dan RTBL (20 hari)	Ya, terdapat reformasi regulasi yang berimplikasi pada percepatan proses mendapatkan izin membangun Revisi Permen PUPR 24/2007 telah selesai dilakukan dan telah diterbitkan Permen PUPR No 5/2016 sehinga pengurusan IMB gudang	Permen PUPR No 5/2016 tentang Perubahan atas Permen PUPR No 24/2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan Permendag No 16/2016 tentang Tanda Daftar Gudang Kebutuhan KRK dan rekomendasi lainnya sesuai dengan
Apakah Anda tahu tentang reformasi (praktek atau peraturan) yang akan berimplikasi pada proses mendapatkan izin membangun			

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
dan akan diberlakukan sebelum 1 Juni 2016?	5. Penyiapan dokumen UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) dan UPL (Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup) (30 hari) 6. Mendapatkan persetujuan UKL dan UPL (10 hari) 7. Proses Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (42 hari) 8. Inspeksi setelah selesai pondasi (1 hari) 9. Inspeksi setelah selesai struktur bangunan (1 hari) 10. Inspeksi setelah selesai pengatapan (1 hari) 11. Memasukan laporan selesai membangun ke Kantor Supervision dan Kontrol (1 hari) 12. Inspeksi akhir oleh Dinas Kebakaran (1 hari) 13. Inspeksi akhir oleh Dinas Kebakaran (1 hari) 14. Penerbitan SLF (Sertifikat Laik Fungsi) (49 hari) 15. Pendaftaran pajak bangunan (11 hari) 16. Mendapatkan sambungan air dan limbah (30 hari) 17. Mendaftarkan gudang di	(bangunan gedung tidak sederhana bukan untuk kepentingan umum) dapat diselesaikan paling lama 7 hari. - Dalam rangka percepatan penerbitan IMB maupun SLF khusus gudang UMKM, akan dikembangkan prototipe gudang dengan luas maksimum 1300 m2 yang pengaturannya dalam bentuk Surat Edaran Menteri PUPR - Penerbitan Tanda Daftar Gudang (TDG) dapat dilakukan bersamaan dengan penerbitan SLF - Sertifikat Layak Operasi (SLO/untuk listrik) dapat dilakukan bersamaan dengan penerbitan SLF - Perubahan Permendag No 9/2014tentang TDG - Prosedur akan disimplifikasi menjadi 7 prosedur dimana terdapat beberapa prosedur yang diparareldkan menjadi satu	peruntukkan lokasi (antara lain misal KKOP untuk ketinggian bangunan di sekitar bandara, cagar budaya untuk bangunan di sekitar cagar budaya, amdal lalin untuk bangunan yang berdampak terhadap bangkitan lalu lintas) Landasan hukum : 1. Permen PUPR No. 5/PRT/M/2016 tentang IMB 2. UU No. 11 Tahun 2010 ttg Cagar Budaya. 3. UU No. 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan. 4. UU No. 22 tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan. Kebutuhan KRK dan rekomendasi lainnya bukan merupakan ijin namun sebagai bahan/materi proses desain dalam setiap perencanaan. Pemberian retribusi diatur melalui UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, yang ditindaklanjuti oleh Kabupaten/Kota dalam bentuk Perda Retribusi. Pengurangan

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	dinas dan Kementerian Perdagangan (9 hari)	misalnya dalam proses pengurusan Tanda Daftar Gudang akan dipararelkan dengan proses pengurusan SLF, simplifikasi jumlah inspeksi bagi bangunan UMKM - Prosedur penerbitan izin IMB saat ini = 1. Pemeriksaan Kelengkapan dokumen administrasi dan teknis (1 hari). 2. Pemeriksaan dokumen sampai dengan penetapan retribusi (5 hari) 3. Penerbitan IMB (1 hari) - Prosedur Izin Menggunakan Bangunan 1. Pengesahan surat bukti status hak atas tanah oleh Notaris. 1 hari 2. Permohonan dan penyelesaian Izin Mendirikan Bangunan (termasuk dalam proses ini adalah	retribusi dapat dilakukan selama tidak bertentangan dengan UU diatasnya.

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
		penerbitan SKRK, SPPL, dan TDG) ☾ 7 hari) 3. Inspeksi setelah selesai pondasi ☾ 1 hari) 4. Inspeksi seluruh pembangunan (dilakukan bersamaan dengan pihak terkait) ☾ 1 hari 5. Penerbitan SLF (otomatis akan diterbitkan SLO ☾ 14 hari 6. Pendaftaran Pajak Bangunan (online) ☾ 0,5 hari 7. Mendapatkan sambungan air dan limbah ☾ 30 hari - Biaya IMB = sesuai formula biaya IMB pada Permen PUPR No 5/2016 - Biaya TDG = Rp100.000 - Biaya SLF = gratis - Biaya SLO = Rp 15 per VA	

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
Apakah kota Anda sudah memiliki building code	Ya,	Ya,	Mengikuti Permen PU No. 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
Apakah Building Code menyediakan gambaran dan panduan lengkap tentang :			
1. Konstruksi tahan bencana alam		Yes	1. Permen PU No. 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung 2. Permen PU No. 19 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Rumah dan Bangunan Gedung Tahan Gempa
2. Klasifikasi bangunan sesuai dengan kriteria tertentu (ukuran, penggunaan)		Yes	PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
3. Panduan pencegahan kebakaran		Yes	1. Permen PU No. 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung 2. Permen PU No. 26 Tahun 2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan 3. Permen PU

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
			No.20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen dan Proteksi Kebakaran
4. Panduan fasiltias sanitasi		Yes	Permen PU No. 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
5. Panduan uji coba tanah		Yes	Berdasarkan SNI terkait metode pengujian tanah.
6. Kekuatan struktur		Yes	Berdasarkan SNI terkait Struktur Bangunan Gedung
Apakah UU Lingkungan mengatur list aktivitas studi lingkungan terkait *simple screening* terhadap studi lingkungan dan AMDAL	Ya, terdapat tiga jenis mekanisme studi pengelolaan lingkungan SPPL, UKL/UPL, dan AMDAL (UU ??)	Ya, terdapat tiga jenis mekanisme studi pengelolaan lingkungan SPPL, UKL/UPL, dan AMDAL	
Apakah peraturan memberikan outline susunan studi screening pengelolaan lingkungan dan outline AMDAL?			
Apakah peraturan saat ini membagi kegiatan yang membutuhkan AMDAL dan kegiatan yang cukup membutuhkan screening pengeloaan lingkungan ?	Ya	Ya	
Berapa banyak izin membangun yang perusahaan ajukan pada tahun 2015?	1. Izin Mendirikan Bangunan 2. Izin Sertifikat Layak Fungsi		

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
Berapa banyak izin membangun yang pemerintah kota / provinsi terbitkan untuk perusahaan Anda pada 2015?	1. Izin Mendirikan Bangunan 2. Izin Sertifikat Layak Fungsi		
Bandingkan dengan 5 tahun yang lalu, apakah proses mendapatkan izin mendirikan bangunan berbeda dengan saat ini?		Ya, proses mendapatkan izin mendirikan bangunan berbeda saat ini dengan adanya prosedur yang disimplifikasi dan jumlah hari pengurusan yang lebih cepat	
Bandingkan dengan 5 tahun yang lalu, apakah proses tersebut lebih cepat atau lebih lambat, jelaskan secara rinci		Proses pengurusan lebih cepat. ☾ Proses IMB sesuai peraturan Permen PUPR 5/2016	
Apakah regulasi bangunan (termasuk *building code)* atau regulasi terkait izin membangun di negara Anda mudah untuk diakses?	Ya Peraturan terkait bangunan tersedia online di website dan update ketika ada perubahan regulasi link : http://birohukum.pu.go.id/produk-hukum.html Ya, peraturan ini tersedia gratis di lembaga pengurusan izin	Ya Peraturan terkait bangunan tersedia online di website dan update ketika ada perubahan regulasi link : http://birohukum.pu.go.id/produk-hukum.html Ya, peraturan ini tersedia gratis di lembaga pengurusan izin	
Apakah persyaratan untuk mendapatkan izin membangun jelas disebutkan dalam peraturan bangunan atau tertera dalam website, prosedur, pamflet?	Ya, persyaratan dokumen disampaikan pada peraturan pelaksana misalnya Pergub DKI No. 129/2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan dan persyartan juga ada pamflet dan website PTSP DKI Jakarta dan UPTSA Kota		• Pasal 19 PergubDKI No 129/2012, persyaratan IMB DKI Jakarta • Pasal 3 Pewalikota Surabaya 53/2011 persyaratan IMB Kota Surabaya

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
	Surabaya		
Apakah lembaga penerbitan izin (PTSP) memberikan feedback awal mengenai pengajuan izin mendirikan bangunan?			
Kontrol Kualitas sebelum Konstruksi			
Pihak ketiga mana yang wajib untuk memverifikasi gambar bangunan sudah mengikuti dengan regulasi bangunan saat ini?	Tim Ahli Bangunan Gedung	Tim Ahli Bangunan Gedung	Permen PU No. 26 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung
Siapakah bagian dari komite atau tim yang mereview dan menyetujui pengajuan izin mendirikan bangunan di kota anda?	*Tbc PTSP*		
Quality control *during* construction			
Apakah ada inspeksi yang diamanatkan dalam regulasi yang harus dilaksanakan pada saat konstruksi? (*Please check all that apply.*	Tidak ada	Tidak ada	1. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 2. PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 3. Peraturan Menteri PU No. 25 Tahun 2007 tentang
Apa saja inspeksi yang wajib dilaksanakan pada saat	World Bank 2016 mencatat terdapat setidaknya tida kali inspeksi	Tidak ada kewajiban	

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
konstruksi? (*Please check all that apply.*)	sewaktu konstruksi, yaitu 1. Inspeksi setelah selesai pondasi (1 hari) 2. Inspeksi setelah selesai struktur bangunan (1 hari) 3. Inspeksi setelah selesai pengatapan (1 hari)		Pedoman SLF
Jika inspeksi selama konstruksi diamanatkan dalam peraturan, apakah memang diimplementasikan?	Tidak ada	Tidak ada	
Quality control *after* construction			
Apakah ada inspeksi akhir yang diamantkan dalam peraturan sebelum penemaptan bangunan, untuk memverifikasi bahwa bangunan yang dibangun sudah sesuai dengan rencana bangun yang disetujui dan peraturan bangunan saat ini ?	World Bank 2016 mencatat setelah dilakukan inspeksi sewaktu konstruksi, maka pemilik bangunan memasukan laporan selesai membangun ke Kantor Supervision dan Kontrol (1 hari), setelah itu dilakukan inspkesi pasca konstruksi yakni : 1. Inspeksi akhir oleh Dinas Kebakaran (1 hari) 2. Inspeksi akhir oleh Dinas Kebakaran (1 hari)	Sesuai dengan UU No. 28/2002 dan PP No. 36/2005 kontraktor dan pengawas wajib memastikan kelaikan fungsi bangunan yang dibangunnya. Testing comissioning seluruh ME dilakukan oleh ahlinya sesuai dengan peraturan perundangan yang merupakan bagian tanggung jawab dari kontraktor dan diketahui oleh pengawas.	UU No. 28/2002 dan PP No.36/2005

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
		Tidak ada	
Jika inspeksi akhir dimandatkan dalam peraturan, apakan diimplementasikan di lapangan?	Tidak ada		
Liability/insurance regimes			
Apakah peraturan mengatur siapa yang bertanggung jawab atas kecacatan atau masalah structural bangunan ketika bangunan tersebut digunakan?	Ya, pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.	Ya, pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.	Pasal 25, UU Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
Apakah peraturan saat ini mensyaratkan pihak yang terkait untuk mendapatkan kebijakan asuransi untuk mengatasi kemungkinan	Ya, pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.	Ya, pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.	Lampiran Penjelasan UU Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Pertanyaan	Jawaban 2016	Usulan Jawaban 2017	Catatan/Penjelasan
kegagalan / kecacatan struktural ketika bangunan tersebut digunakan?			
Professional certifications			
Apa saja kualifikasi aristek atau insinyur untuk memverifikasi gambar rencana bangun sudah sesuai dengan peraturan bangunan eksisting	Muda, madya, utama	Muda, madya, utama	PP No. 4 Tahun 2010 ttg Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
Apa saja kualifikasi yang dibutuhkan bagi professional yang mensupervisi konstruksi di lapangan ?	Ahli Arsitektur, struktur, dan mekanikal elektrikal dengan kualifikasi sesuai kompleksitas bangunan	Ahli Arsitektur, struktur, dan mekanikal elektrikal dengan kualifikasi sesuai kompleksitas bangunan	PP No. 4 Tahun 2010 ttg Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi