

PT CNE AKAN BANGUN KEMBALI MAL TATURA PALU



<https://sulteng.antaranews.com>

PT Citra Nuansa Elok (CNE), sebuah Badan Usaha Milik Daerah Kota Palu akan membangun kembali Mal Tatura Palu seluas 50.000 meter persegi dengan konstruksi bangunan tujuh lantai. Direktur Utama PT CNE Muhammad Sandiri di Palu Senin, 20 Januari mengatakan pembangunan kembali pusat perbelanjaan yang rusak akibat dampak bencana gempa 7,4 skala rishter tahun 2018 itu diperkirakan menelan biaya sebesar Rp300 miliar. Muhammad Sandiri mengatakan mulai membangunnya pada 20.02.20 (20 Februari 2020).. Dia menambahkan tahap awal ini perusahaan telah menyiapkan anggaran sebesar Rp86 miliar untuk membangun kembali mal tersebut setelah sebelumnya rusak berat akibat gempa pada 28 September 2018.

Sandiri mengatakan pembangunan mal sebanyak tujuh lantai itu akan didukung sepenuhnya oleh Bank Sulteng dan sejumlah tenan yang akan pertama menempati mal di Kota Palu itu. Menurut dia, mal yang rusak berat akibat dihantam gempa tersebut dirancang kembali oleh enam bidang konsultan antara lain konsultan perencana, amdal, andalalin, dan konsultan pemasaran. Semua dipercayakan kepada konsultan lokal. Memet mengatakan pembangunan kembali mal tersebut dua kali lebih luas dari mal sebelumnya yakni 49.579 meter persegi. Sementara sebelumnya hanya sekitar 25.000 meter persegi.

Mal ini memiliki lima lantai ke atas dan dua lantai ke tanah dan dilengkapi lima tangga lift masing-masing kapasitas 15 orang, 20 unit eskalator, dan empat unit tangga darurat. Memet mengatakan gedung mal tersebut telah didesain oleh para ahli perencana konstruksi dari PT. Aditama Karya Consultan Engineering dengan melibatkan ahli madya geoteknik, teknik sipil rekayasa struktur, ahli geolistrik dan ahli tata ruang. Dengan pelibatan para ahli tersebut, Memet meyakini gedung mal yang akan dibangun nantinya telah memberikan jaminan keamanan dan keselamatan bagi para pengunjung dan karyawan terhadap gempa. Para ahli sudah mempertimbangkan berbagai kondisi termasuk dalam kondisi terburuk seperti pada gempa 28 September 2018.

Sementara itu salah seorang konsultan perencana dari Universitas Tadulako Dr. Ir Anwar Dolu, S.T., M.T mengatakan rencana pembangunan gedung tersebut telah melakukan penelitian atas kondisi tanah dan referensi kegempaan yang pernah terjadi di Palu sejak tahun 1923. Dia mengatakan gempa 28 September 2018 yang mengguncang Kota Palu merupakan gempa

tercepat di dunia sehingga menjadi salah satu pertimbangan dari para perencana. Akan dikombinasi pondasi pancang dan pondasi rakit. Lokasi mal yang berada di Tutura merupakan zona aman karena berada sekitar tiga kilometer sesar Palu Koro, dan 2.800 meter dari pantai. Selain itu, kata Anwar, lokasi juga berada di atas tanah keras setelah dilakukan pengujian dengan menggunakan sondir SNI di sejumlah titik pengeboran dengan kedalaman 20 meter. Bahwa kedalaman 18 meter tanahnya sudah sangat padat. Dia mengatakan tiang pancang gedung tersebut kata Anwar akan menyentuh sampai kedalaman tanah paling keras dengan menggunakan tulangan besi ulir 25. Satu kolom menggunakan 45 batang besi. Demikian juga balok kita gunakan sesuai rasio. Desain gedung Mal Tatura Palu tersebut telah dipresentasikan di tengah publik pada 12 Januari 2020 di sebuah cafe di Kota Palu. Direktur Utama PT Aditama Karya Consultan Engineering, Abdul Rahman ST mengatakan sebagai arsitek timnya tidak ingin terjebak pada lubang yang sama setelah sebelumnya gedung tersebut rusak berat akibat gempa. Sehingga perlu didesain kembali secara terintegrasi.

Sumber Berita:

1. <https://sulteng.antaranews.com>, “*PT CNE akan Bangun Kembali Mal Tatura Palu*” Selasa, 21 Januari 2020.
2. <https://logisnews.net>, “*PT CNE akan Bangun Kembali Mal Tatura*” Selasa, 21 Januari 2020.

Catatan:

1. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, mengatur antara lain:
 - a. Pasal 2 menyatakan bahwa bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya;
 - b. Pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi: status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; status pemilikan bangunan gedung; dan izin mendirikan bangunan gedung; sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Pasal 14 ayat (1) menyatakan bahwa persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;
 - d. Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya;
 - e. Pasal 44 menyatakan bahwa setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan

bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana;

- f. Pasal 45 ayat (1), (2), dan (3) menyatakan bahwa sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat berupa: peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung, pembekuan izin mendirikan bangunan gedung, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, perintah pembongkaran bangunan gedung. Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun. Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan;
 - g. Pasal 47 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda. Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud meliputi:
 - a) pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b) pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
 - c) pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
2. Berdasarkan Undang Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPPLH), mengatur antara lain:
- a. Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki Amdal atau UKL-UPL¹ wajib memiliki izin lingkungan;
 - b. Pasal 109 menyatakan bahwa setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan tanpa memiliki izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 3 (tiga)

¹ Upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan. Lihat ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

tahun dan denda paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

3. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, mengatur antara lain:
 - a. Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa analisis mengenai dampak lingkungan hidup (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan;
 - b. Pasal 1 angka 4 menyatakan bahwa analisis dampak lingkungan hidup (ANDAL) adalah telaahan secara cermat dan mendalam tentang dampak besar dan penting suatu rencana usaha dan/atau kegiatan;
 - c. Pasal 1 angka 12 menyatakan bahwa menteri adalah Menteri yang ditugasi untuk mengelola lingkungan hidup;
 - d. Pasal 2 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa analisis mengenai dampak lingkungan hidup merupakan bagian kegiatan studi kelayakan rencana usaha dan/atau kegiatan. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hidup digunakan sebagai bahan perencanaan pembangunan wilayah;
 - e. Pasal 3 ayat (1), (2), (3), dan ayat (4) menyatakan bahwa usaha dan/atau kegiatan yang kemungkinan dapat menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup meliputi; perubahan bentuk lahan dan bentang alam; eksploitasi sumber daya alam baik yang terbarui maupun yang tak terbarui; proses dan kegiatan yang secara potensial dapat menimbulkan pemborosan, pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup, serta kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya; proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan buatan, serta lingkungan sosial dan budaya; proses dan kegiatan yang hasilnya akan dapat mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya; introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, jenis hewan, dan jasad renik; pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan non-hayati; penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup; kegiatan yang mempunyai risiko tinggi, dan/atau mempengaruhi pertahanan negara. Jenis usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud yang wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup ditetapkan oleh Menteri² setelah mendengar dan memperhatikan saran dan pendapat Menteri lain dan/atau Pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departemen yang terkait. Jenis usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud dapat ditinjau kembali sekurang-kurangnya dalam waktu 5 (lima) tahun. Bagi rencana usaha dan/atau kegiatan di luar usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud wajib melakukan upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan

² Menteri adalah Menteri yang ditugasi untuk mengelola lingkungan hidup

- hidup yang perbinaannya berada pada instansi yang membidangi usaha dan/atau kegiatan;
- f. Pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa analisis mengenai dampak lingkungan hidup merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan izin melakukan usaha dan/atau kegiatan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
 - g. Pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa Komisi penilai dibentuk di tingkat pusat oleh Menteri, di tingkat daerah oleh Gubernur.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, mengatur antara lain:
- a. Pasal 4 ayat (3) menyatakan bahwa fungsi usaha, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan;
 - b. Pasal 5 ayat (1) dan (5) menyatakan bahwa fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan. Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
 - c. Pasal 8 ayat (3) menyatakan bahwa persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung;
 - d. Pasal 31 menyatakan bahwa persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
 - e. Pasal 33 ayat (1), (3), dan (4) menyatakan bahwa 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. 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 gempanya. Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri;
 - f. Pasal 34 ayat (1), (2), (3) dan (4) menyatakan bahwa setiap 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 sebagaimana dimaksud didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung. Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana

- dimaksud didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung. Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran;
- g. Pasal 57 ayat (1) menyatakan bahwa setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lif, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.
5. Berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 10 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan, mengatur antara lain:
- a. Pasal 1 angka 9 dan 10 menyatakan bahwa mendirikan bangunan adalah setiap kegiatan mendirikan, membuat/mengubah, memperbaharui/memperbaiki, menambah/ memperluas bangunan. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;
 - b. Pasal 6 ayat (1) dan ayat (3) menyatakan bahwa pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Kepala Daerah. IMB bangunan gedung atau bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud berupa pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian /pemugaran;
 - c. Pasal 7 ayat (1) huruf c dan (4) menyatakan bahwa bangunan gedung sebagaimana dimaksud berfungsi sebagai usaha. Fungsi usaha atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan sejenisnya;
 - d. Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan bahwa IMB berlaku sejak tanggal dikeluarkan dan selama bangunan itu berdiri serta tidak ada perombakan, penambahan, balik nama kepemilikan, alih fungsi, maka IMB tersebut tetap berlaku dan sah secara hukum. Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan pembangunan fisik tidak dilaksanakan maka IMB tidak berlaku lagi dan batal dengan sendirinya;
 - e. Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan bahwa setiap perubahan bentuk perombakan, rubah tapak, rubah rangka atap, penambahan, balik nama kepemilikan dan alih fungsi bangunan, pemohon diwajibkan mengajukan perubahan IMB kepada Kepala Daerah. Apabila akan melaksanakan pembangunan setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2) maka pemohon wajib mengajukan IMB baru.