

SERTIFIKASI LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG NEGARA PADA PEMERINTAH KOTA SEMARANG

Rizka Adiyani Mulyo¹⁾
E-mail : rizka.stmt@gmail.com¹⁾

Abstract

One that affects work productivity is safety. With a high level of safety, the accident rate can be reduced to the maximum. Certificate of Building Proper Function (SLF) building is a certificate that is given for buildings that have been completely built and have the eligibility requirements of the function of the building as a condition to be used, its given by the local government to declare the airworthiness of the function of a building both technically and administratively before utilization. In Semarang City Regional Regulation Number 5/2009 about Buildings has also been mandated for the realization of buildings in the city of Semarang reliable, in order to take effect immediately Certificate of Building Proper Function (SLF) on buildings in the city of Semarang.

According to the Regulation of the Minister of Public Works Number 45 / PRT / M / 2007 about Technical Guidelines Development of State Building, every state building must be equipped with a permitting document such as IMB (Building Permit), Certificate of Building Proper Function (SLF) or the airworthiness of similar function for areas that do not make adjustments, where these documents are very important as a guarantee of airworthiness functions of a building.

As the part who issued the Certificate of Building Proper Function (SLF), Semarang city government in this case was handled by the Department of Urban Planning and Residential is currently only issuing Letter of Building Proper Function (SLF), and should provide concrete examples of how the process of issuing and enforcing the function of Certificate of Building Proper Function (SLF) in Semarang city.

The purpose of this study is to determine the extent of Semarang city government has been carrying out the mandate of Public Works Ministerial Regulation Number 25/PRT/M/2007 about Certificate of Building Proper Function (SLF). In addition to knowing the impact that faced toward enforcement.

The results showed that the Certificate of Building Proper Function (SLF) process is not running optimally in Semarang city. This indicates that Semarang city administration has not fully prepared for the implementation of Regulation of the Minister of Public Works Number 25/ PRT/M/2007 about Certificate of Building Proper Function (SLF). On the other hand, there is still a lack of understanding about these rules and the importance of Certificate of Building Proper Function (SLF).

Keywords: *Certificate of Building Proper Function (SLF), state buildings, Semarang city goverment*

1. PENDAHULUAN

Penyelenggaraan bangunan gedung sebagai satu kesatuan sistem dalam pelaksanaan urusan wajib pemerintahan di bidang bangunan harus ditindak lanjuti dengan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung seperti : penerbitan IMB, penerbitan dan perpanjangan SLF bangunan gedung, dan persetujuan RTB (Rencana Teknis Pembongkaran).

Bangunan gedung negara merupakan salah satu aset milik negara yang mempunyai nilai strategis sebagai tempat berlangsungnya proses penyelenggaraan negara yang diatur dan dikelola agar fungsional, andal, efektif, efisien, dan diselenggarakan secara tertib. Yang mana digunakan dalam rangka pelaksanaan pelayanan kepada stake holders yang ada. Kondisi gedung dan bangunan sangat berpengaruh pada kenyamanan penggunaannya. Oleh karena itu kualitas bangunan gedung negara harus diperhatikan.

Selain itu bangunan gedung negara harus menjadi contoh bagi penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya, yang mengedepankan tertib pembiayaan, kualitas, dan waktu pelaksanaan

pembangunan, yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Gedung Negara.

Pemerintah pusat, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sehingga dapat terlaksana secara tertib, andal, efisien, efektif, hemat, tidak berlebihan dan ramah lingkungan.

Pentingnya dokumen perijinan bagi bangunan gedung negara selain untuk faktor keselamatan penggunaannya yaitu karena pemerintah sebagai penerbit dokumen perijinan harus dapat memberikan contoh konkret pada masyarakat. Untuk bangunan gedung negara, setiap bangunan gedung negara harus dilengkapi dengan dokumen perizinan yang berupa IMB (Izin Mendirikan Bangunan Gedung), SLF (Sertifikat Laik Fungsi) atau keterangan laik fungsi bagi daerah yang belum melakukan penyesuaian.

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung merupakan sertifikat yang diberikan untuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan, yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara teknis maupun administratif sebelum pemanfaatannya.

Kenyataan yang terjadi di Kota Semarang bahwa masih minimnya pengajuan Sertifikat laik Fungsi, yang mengindikasikan kurang tersosialisasinya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dan masih kurangnya kesadaran masyarakat terhadap keandalan bangunan Gedung.

2. PERMASALAHAN

- Bagaimana Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung negara pada Pemerintah Kota Semarang?
- Bagaimana kendala Pemerintah Kota Semarang terkait penerbitan Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung?

3. TUJUAN

- Menemukan kendala dan permasalahan yang dihadapi Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang terhadap proses penerbitan Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan
- Memberikan pemahaman baru terhadap pengguna bangunan gedung tentang pentingnya bangunan bersertifikasi laik fungsi

4. MANFAAT

- Memberikan masukan bagi Pemerintah Kota Semarang dalam rangka menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

- Memberikan contoh nyata kepada masyarakat, pelaku usaha, dan pelaksana konstruksi yaitu bangunan yang ber Sertifikat Laik Fungsi
- Terciptanya bangunan gedung yang andal sesuai yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan sesuai dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 serta Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung.
- Sebagai media sosialisasi dan informasi kepada masyarakat, pelaku usaha dan pelaku jasa konstruksi terhadap Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

5. KAJIAN TEORI

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatann usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah/pemerintah daerah yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.

Pembangunan adalah kegiatan mendirikan bangunan gedung yang diselenggarakan melalui tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi (MK), baik merupakan pembangunan baru, perbaikan sebagian atau seluruhnya, maupun perluasan bangunan gedung yang sudah ada, dan/atau lanjutan pembangunan bangunan gedung yang belum selesai, dan/atau perawatan (rehabilitasi, renovasi, restorasi).

Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung negara berdasarkan azas dan prinsip :

- Kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian/keselarasan bangunan gedung dan lingkungannya;
- Hemat, tidak berlebihan, efektif dan efisien, serta sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan teknis yang disyaratkan;
- Terarah dan terkendali sesuai rencana, program/satuan kerja fungsi setiap kementerian/lembaga/instansi pemilik/pengguna bangunan gedung;
- Semaksimal mungkin menggunakan hasil produksi dalam negeri dengan memperhatikan kemampuan/potensi nasional.

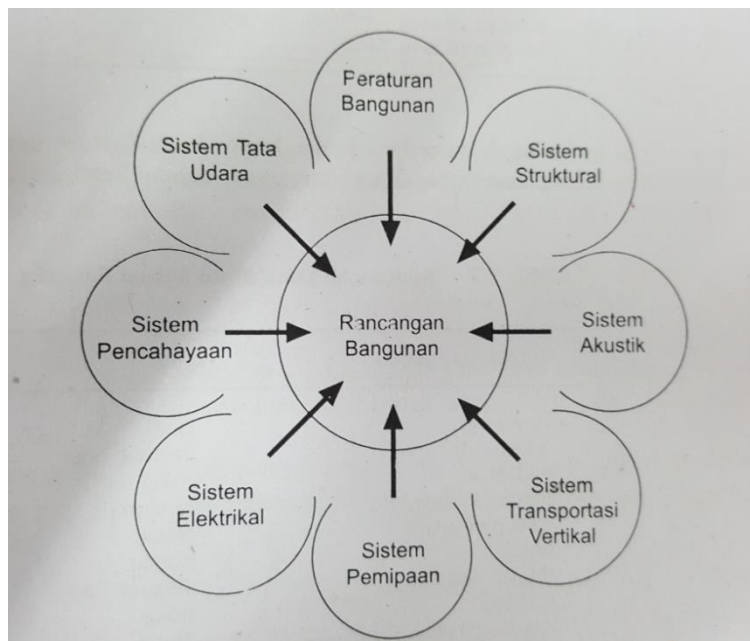
Setiap bangunan gedung negara harus dilengkapi dengan dokumen pembangunan yang terdiri atas : dokumen perencanaan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dokumen pelelangan, dokumen

kontrak kerja konstruksi, dan *as built drawings*, hasil uji coba/*test run operational*, surat penjaminan atas kegagalan bangunan (dari penyedia jasa konstruksi) dan sertifikat laik fungsi (SLF) sesuai ketentuan.

Berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dalam pasal 3 menyatakan bahwa untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, harus menjamin keandalan bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Dipertegas lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung. Pasal 26 ayat (F) menyatakan bahwa keandalan bangunan gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan fungsi yang telah ditetapkan.

Dalam perancangan bangunan, strategi perancangan sangat diperlukan untuk tercapainya integrasi sistem bangunan.



Gambar 1
Integrasi sistem bangunan dalam rancangan

Keandalan bangunan gedung dinilai dari segi arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, utilitas, aksesibilitas, lingkungan dan tata ruang luar.

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.

Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi. Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah

tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Masa berlaku untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

6. SERTIFIKAT LAIK FUNGSI DI KOTA SEMARANG

Kota Semarang sebagai kota metropolitan yang memiliki karakteristik topografi yang sangat unik, yaitu dataran pesisir pantai, dataran rendah, dengan luas wilayah 37.370 Ha dan terdiri dari 16 kecamatan.

Dinas Tata kota dan Perumahan Kota Semarang memiliki tugas melaksanakan urusan pemerintah daerah di bidang tata kota dan perumahan berdasarkan azas ekonomi dan tugas pembantuan. Salah satunya adalah menjalankan amanah Undang – undang yaitu menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi.

Kota Semarang telah memiliki Tim Ahli Bangunan Gedung sejak tahun 2012 dibawah naungan instansi Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, yang terdiri dari ahli arsitektur, ahli struktur, ahli mekanikal, ahli elektrik, dan tenaga ahli dari dinas terkait yang berjumlah 11 orang. Dalam tugasnya sebagai Tim Ahli Bangunan Gedung Kota Semarang, tim ini bertugas memberikan rekomendasi terkait pembangunan sebelum perijinan (pra – IMB) yaitu bangunan yang belum terbangun, dan rekomendasi setelah bangunan akan dimanfaatkan (Sertifikat Laik Fungsi) dikarenakan masih terbatasnya SDM pada instansi terkait dalam penanganan SLF.

Saat ini Pemerintah Kota Semarang telah mengeluarkan 7 (tujuh) Keterangan Laik Fungsi Bangunan Gedung. Yaitu untuk gedung Menara Suara Merdeka, Best Western Star Apartemen, PT. Sandang Asia, PT. Korina, RS. Telogorejo, RS. Hermina, dan apartemen Warhol Residence. Yang masing – masing Keterangan Laik Fungsinya hanya berlaku selama 1 (satu) tahun. Namun belum satu pun untuk pekerjaan atau bangunan gedung negara.

7. METODOLOGI

Penelitian ini termasuk dalam *policy reseach* (metode penelitian Kebijakan). *Policy research* adalah suatu proses penelitian yang dilakukan pada, atau analisis terhadap masalah – masalah sosial yang mendasar, sehingga temuannya dapat direkomendasikan kepada pembuat keputusan untuk bertindak secara praktis dalam menyelesaikan masalah. *Policy research* ini sangat relevan bagi perencanaan dan perencanaan.

Tujuan dari metode *policy research* adalah untuk menghasilkan rekomendasi kebijakan yang akan dijadikan landasan pengambilan keputusan untuk menentukan kebijakan. Kebijakan dilakukan sejak perencanaan hingga evaluasi pelaksanaan.

8. KESIMPULAN

Dengan adanya kajian sertifikasi laik fungsi pada bangunan pemerintah diharapkan dapat menjadi contoh dan parameter bagi bangunan – bangunan lain di kota Semarang, dan untuk mewujudkan keandalan bangunan. Selain itu Pemerintah daerah wajib melakukan pembinaan meliputi pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya dan kebijakan operasional pemberian SLF bangunan fungsi khusus. Kendala yang dihadapi :

- Masih minimnya SDM di Pemerintah Kota Semarang yang kompeten mengerti bagaimana penilaian keandalan bangunan
- Belum ada kepastian mengenai sistem pembobotan
- Daftar simak yang terlalu banyak dan memberatkan
- Belum diberlakukannya sanksi kepada pelanggaran
- Belum dilaksanakannya sosialisasi terkait Sertifikat Laik Fungsi, sehingga aparat, masyarakat pemilik/pengguna bangunan gedung dan pelaku jasa konstruksi dapat mempersiapkan permohonan SLF

9. UCAPAN TERIMA KASIH

Penghargaan dan ucapan terimakasih atas hasil tulisan ini ditujukan kepada Pemerintah Kota Semarang khususnya Dinas Penataan Ruang beserta jajaran pimpinannya, yang telah memberi kesempatan untuk melakukan penelitian ini.

10. DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Zainal. Penelitian Pendidikan Metode dan Paradigma Baru. Bandung. 2012.
- Juwana, Jimmy S. Panduan Sistem Bangunan Tinggi. Jakarta. 2005
- Muhajidjir, Noeng. Metodologi Penelitian Kebijakan dan *Evaluation Research*. Yogyakarta. 2004.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara
- Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Gedung Negara Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 27/PRT/M/2007 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.