SLF

Sertifikat Laik Fungsi ( SLF ) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun sesuai dengan IMB ( Izin Mendirikan Bangunan ) dan telah memenuhi persyaratan kelaikan teknis sesuai fungsi bangunan berdasarkan hasil pemeriksaan dari instansi maupun konsultan SLF.

Sertifikat ini memiliki masa berlaku yang telah diatur oleh peraturan perundangan, yakni 5 ( lima ) tahun untuk bangunan selain rumah tinggal dan 20 ( dua puluh ) tahun untuk bangunan rumah tinggal. Sebelum masa berlaku habis, pemilik bangunan gedung harus mengajukan kembali permohonan perpanjangan SLF.

Adapun fungsi dan tujuan diterbitkannya SLF bangunan gedung adalah sebagai persyaratan dilakukannya pemanfaatan bangunan gedung yang telah sesuai dibangun dan memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung serta sesuai dengan izin yang diberikan dan Sertifikat Laik Fungsi ini juga digunakan sebagai bukti apakah bangunan gedung tersebut sudah layak pakai atau belum.

Selain itu, adapun pengaturan bangunan gedung yang diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 ini bertujuan untuk :

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Persyaratan Pengajuan SLF

Dalam Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang menyatakan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi gedung bangunan gedung dan di dalam Peraturan Menteri PUPR RI Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, disebutkan bahwa persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemenuhan dua persyaratan inti, yakni administratif dan teknis.

Persyaratan Administrasi

Adapun persyaratan administratif pengajuan SLF untuk bangunan gedung antara lain :

1. Status hak atas tanah yang dapat dibuktikan dengan bukti status hak atas tanah atau surat perjanjian pemanfaatan apabila pemilik bangunan gedung bukan pemegang hak atas tanah.
2. Status kepemilikan bangunan gedung yang dilengkapi dengan KTP pemilik.
3. IMB ( Izin Mendirikan Bangunan ) .
4. Surat permohonan kelaikan fungsi bangunan.
5. As-Built Drawing.

Persyaratan teknis

Persyaratan teknis bangunan gedung akan dikaji melalui tata bangunan dan keandalan bangunan gedung. Persyaratan tata bangunan yang dimaksud antara lain sebagai berikut :

1. Persyaratan peruntukkan bangunan gedung, merupakan kesesuaian fungsi dengan peruntukkan dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, rencana detail tata ruang kabupaten/kota, maupun rencana tata bangunan dan lingkungan.
2. Persyaratan intensitas bangunan gedung, yang meliputi kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung.
3. Persyaratan arsitektur bangunan gedung, yang meliputi penampilan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
4. Persyaratan pemgendalian dampak lingkungan, merupakan persyaratan izin lingkungan untuk bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Persyaratan keandalan bangunan gedung

Merujuk pada Undang – Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Pasal 16 tentang Bangunan Gedung, telah disebutkan bahwa keandalan bangunan gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan kesehatan kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan fungsi tang telah ditetapkan. Hal ini juga diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

1. Persyaratan Keselamatan

Meliputi :

1. Ketahanan struktur bangunan
2. Sistem proteksi bahaya kebakaran

b.1. Sistem proteksi pasif

b.2. Sistem proteksi aktif

b.3. Sistem evakuasi darurat

b.4. Sistem manajemen proteksi

1. Sistem penangkal petir
2. Sistem Instalasi listrik
3. Sistem pengamanan bencana bahan peledak
4. Persyaratan Kesehatan

Meliputi :

1. Sistem penghawaan
2. Sistem pencahayaan
3. Sistem penyediaan air bersih / minum
4. Sistem pengelolaan air kotor dan / atau air limbah ( black water )
5. Sistem pengelolaan kotoran dan sampah
6. Sistem pengelolaan air hujan ( grey water )
7. Penggunaan bahan bangunan gedung
8. Sistem gas medik
9. Persyaratan Kenyamanan

Meliputi :

1. Ruang gerak dalam bangunan gedung
2. Kondisi udara dalam ruang
3. Pandangan dari dan ke dalam bangunan gedung
4. Getaran dan kebisingan dalam bangunan gedung
5. Persyaratan Kemudahan

Meliputi :

1. Sarana hubungan horisontal antar ruang / antar bangunan
2. Sarana hubungan vertikal antar lantai
3. Kelengkapan prasarana dan sarana bangunan gedung

( Daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung )

**Sanksi bagi pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan**

Berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002, setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung maka akan dikenakan sanksi administratif atau pidana.

Adapun sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Pasal 45 adalah sebagai berikut :

1. Peringatan tertulis
2. Pembatasan kegiatan pembangunan
3. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan
4. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung
5. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung
6. Pencabutan izin mendirikan bangunan
7. Pembekuan Sertifikat Laik Fungsi ( SLF ) bangunan gedung
8. Pencabutan Sertifikat Laik Fungsi ( SLF ) bangunan gedung, atau
9. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Sementara sanksi pidana yang akan dikenakan jika pemilik tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini adalah ancaman pidana penjara paling lama 3 ( tiga ) tahun dan/atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan, jika kecelakaan bangunan gedung mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, dan pidana penjara paling lama 5 ( lima ) tahun dan/atau denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung, jika kecelakaan bangunan gedung mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Pengkaji teknis dalam rangka menilai kelaikan bangunan gedung

Kementrian PUPR telah menetapkan Permen Nomor 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung Pengkaji Teknis, dan Pemilik Bangunan. Dalam ketetapan ini telah disebutkan adanya kemudahan pemilik / penggunan bangunan gedung untuk menggunakan jasa konsultan SLF atau pengkaji teknis dalam rangka menilai kelaikan bangunan gedung.

Pengkaji teknis yang dimaksud adalah perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung.

Namun perlu diketahui juga bahwa penyedia jasa perseorangan hanya dapat menyelenggarakan jasa pengkajian teknis pada bangunan gedung yang beresiko kecil, berteknologi sederhana, dan berbiaya kecil. Penyedia jasa pengkajian teknis juga harus memiliki hubungan kerja dengan pemilik / penguna bangunan gedung berdasarkan kontrak kerja.

Pengkaji teknis dapat berperan dan berfungsi dalam melakukan beberapa tugas di bawah ini :

1. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung eksisting untuk penerbitan SLF pertama kali
2. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk perpanjangan SLF
3. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan bangunan gedung
4. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung pasca bencana, dan
5. Pemeriksaan berkala bangunan gedung.