

**ANALISA PELAKSANAAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG  
RUSUNAWA POLITEKNIK NEGERI PONTIANAK**

**(ANALYSIS OF IMPLEMENTATION OF CERTIFICATE OF  
WORTH FUNCTION OF BUILDING RUSUNAWA  
POLYTEKNIK PONTIANAK STATE BUILDING)**

Muhammad Sovyan Arifin <sup>1)</sup>, Dadan Adi Mulyana <sup>2)</sup>, Rasiwan <sup>3)</sup>, Rizal <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup>Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Pontianak, Pontianak, Kalimantan Barat  
e-mail: [arifmas7676@gmail.com](mailto:arifmas7676@gmail.com)

<sup>2)</sup>Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Pontianak  
e-mail: [dadanadimulyana17@gmail.com](mailto:dadanadimulyana17@gmail.com)

<sup>3)</sup>Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Pontianak  
e-mail: [rasiwan.teksip@gmail.com](mailto:rasiwan.teksip@gmail.com)

<sup>4)</sup>Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Pontianak  
e-mail: [rizalseburing@yahoo.com](mailto:rizalseburing@yahoo.com)

**ABSTRACT**

*Function-worthy Certification (SLF) is a certificate given by the Regional Government to buildings that have been completed and have met the requirements for the function of the building, as well as the feasibility of public buildings in Pontianak City. The problem of this research is whether the owner/user of the building already knows about the implementation of SLF in accordance with the law. The purpose of this study was to investigate the owner/user of the building knowing about SLF and to find out that the owner/user of the building already knew about the implementation of SLF in accordance with the law. The method we use is to collect data directly in the field, both physical building reliability data and supporting data for the administration of function-worthy certificates. Based on PP No. 36 of 2005, it is necessary to follow up in the form of checking the reliability of the building as the initial basis for consideration and recommendations on each aspect of the inspection, the issuance of a Certificate of Feasibility of Function (SLF) of buildings by the Regional Government. In the City of Pontianak, the Regional Regulation of the City of Pontianak Number 10 of 2018, concerning Buildings has been issued. Pontianak City Government, West Kalimantan. The result is the architectural reliability value of the Polnep polnep condominium building 89.7%, the polnep polnep rusunawa building structure reliability value of 99%, and the reliability value of the 70.2% polnep polnep condominium utility building.*

**Keywords:** *function-worthy certificate (SLF), Building, Building, Andal, Regulation*

**ABSTRAK**

Sertifikasi Laik Fungsi (SLF) adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan, demikian juga kelaikan bangunan publik di Kota Pontianak. Permasalahan penelitian ini adalah apakah pemilik/pengguna gedung sudah mengetahui tentang penerapan SLF sesuai dengan Undang-Undang. Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki pemilik/pengguna gedung mengetahui tentang SLF dan untuk mengetahui pemilik/pengguna gedung sudah mengetahui tentang penerapan SLF sesuai dengan Undang-Undang. Metode yang kami gunakan adalah pengumpulan data secara langsung lapangan baik data keandalan bangunan gedung secara fisik maupun data penunjang administrasi sertifikat laik fungsi. Berdasarkan PP No. 36 Tahun 2005, perlu dilakukan tindak lanjut

dalam bentuk pemeriksaan keandalan bangunan gedung sebagai dasar awal pertimbangan serta rekomendasi pada tiap aspek pemeriksaannya, penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah. Di Kota Pontianak telah diterbitkan Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 10 Tahun 2018, Tentang Bangunan Gedung. Pemerintah Kota Pontianak. Kalimantan Barat. Hasilnya nilai keandalan arsitektur bangunan rusunawa polnep 89,7%, nilai keandalan struktur bangunan rusunawa polnep 99%, dan nilai keandalan utilitas bangunan gedung rusunawa polnep 70,2%.

**Kata Kunci:** Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Bangunan, Gedung, Andal, Peraturan

## PENDAHULUAN

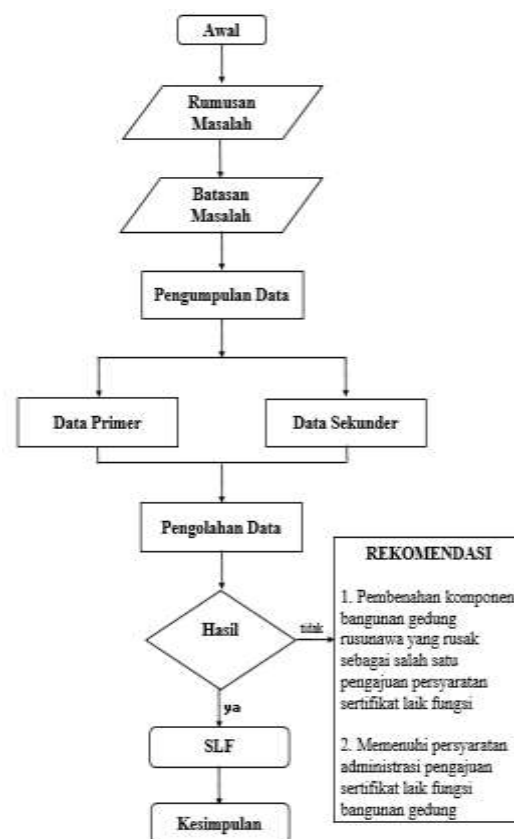
Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dalam upaya mewujudkan tujuan bangunan gedung diatas maka pemerintah melaksanakan pembangunan gedung. Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki pemilik/pengguna gedung mengetahui tentang SLF dan untuk mengetahui pemilik/pengguna gedung sudah mengetahui tentang penerapan SLF sesuai dengan Undang-Undang. Metode yang kami gunakan adalah pengumpulan data secara langsung dilapangan baik data keandalan bangunan gedung secara fisik maupun data penunjang administrasi sertifikat laik fungsi.

Gedung Rusunawa Polnep Terletak di Jalan Jendral Ahmad Yani, Bansir Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak. Memiliki jumlah tingkat sebanyak 4 lantai. Kondisi Rusunawa Polnep pada saat ini sudah berfungsi sejak lama, dengan melihat kondisi bangunan Gedung Rusunawa pada saat ini maka perlu dilakukan penelitian berdasarkan peraturan yang tercantum pada UU No 28 Tahun 2002. Sehingga pada penelitian ini penulis mengambil penelitian yang membahas mengenai "Analisa Pelaksanaan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Rusunawa Polnep".

## METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan penulis lakukan dalam melakukan penelitian ini adalah dengan

mengumpulkan berkas atau data mengenai administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku kepada institusi kampus lalu penulis akan mengumpulkan data fisik bangunan gedung yang akan dianalisis sesuai dengan prosedur yang berlaku berupa dokumentasi, pengecekan keandalan struktur, keandalan arsitektur, dan keandalan utilitasnya. Semua data akan diolah kembali oleh penulis hingga mendapatkan hasil yang objektif. Semua proses tertuang dalam gambar diagram proses penelitian dibawah ini.



**Gambar 1.** Diagram Alur Proses Penelitian

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisa Persyaratan Administrasi Pelaksanaan Sertifikat Laik Fungsi

Dalam melakukan analisa kelengkapan dokumen kami hanya melakukan *ceklis* terhadap kelengkapan dokumen. Bangunan Gedung Rusunawa Polnep sudah melengkapi beberapa persyaratan administrasi seperti izin lokasi, surat keterangan rencana kota/KRK, IMB, persetujuan/rekomendasi instansi terkait (andalan, rekomendasi kebakaran, dokumen lingkungan hidup, dan rekomendasi ketinggian), sertifikat tanah, surat pernyataan hadir sidang antara pemilik dan konsultan, dokumen laporan manajemen konstruksi. Semua dokumen yang kami nyatakan ada berdasarkan hasil wawancara kepada PPK II Bangunan Gedung Rusunawa Polnep.

### Analisa Persyaratan Teknis Pelaksanaan Sertifikat Laik Fungsi

Analisa persyaratan teknis Bangunan Gedung Rusunawa Polnep mencakup pemeriksaan keandalan arsitektur, pemeriksaan keandalan struktur, pemeriksaan keandalan utilitas. Dari hasil pemeriksaan diatas kami mendapatkan nilai keandalan arsitektur 89,7 %, nilai keandalan struktur 99 %, dan nilai keandalan utilitas 70,2 %.



Gambar 2. Bangunan Gedung Rusunawa Polnep

TABEL 1. Rekapitulasi Kelengkapan Dokumen Bangunan Gedung Rusunawa Polnep

No	LAMPIRAN PERMOHONAN	CEKLIS	KETERANGAN
<b>Administrasi</b>			
1.	Izin prinsip/ lokasi	√	
2.	Keterangan rencana kota/KRK	√	
3.	SK ijin mendirikan bangunan dilengkapi gambar IMB	√	
	Persetujuan/rekomendasi instansi terkait	√	
	a. Andalan	√	
	b. Rekomendasi kebakaran	√	
4.	c. dokumen lingkungan hidup (amdal/UKL UPL)	√	
	d. rekomendasi ketinggian	√	
5.	Sertifikat tanah/bukti kepemilikan tanah	√	
6.	Surat perjanjian pemanfaatan tanah	-	Tidak ada, karena surat ini dikeluarkan jika tanah tersebut disewakan
7.	Surat pernyataan kesediaan hadir dalam sidang (pemilik dan konsultan)	√	

		Belum ada, Surat ini dikeluarkan jika bangunan gedung sudah memenuhi standarisasi keandalan bangunan gedung
8.	Surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung	-
9.	Surat permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi	-
10.	Surat perjanjian jasa konsultan MK	-

**TABEL 2.** Rekapitulasi Keandalan Bangunan Gedung Rusunawa Polnep

ASPEK	HASIL	
	PENILAIAN (%)	KESIMPULAN
Arsitektur	89,7	Kurang Andal
Struktur	99	Andal
Utilitas	70,2	Tidak Andal
Arsitektur, nilai : 95 -100 % = Andal, 75 s/d < 95 % = Kurang Andal & < 75 % = Tidak Andal		
Struktur, nilai : 95 -100 % = Andal, 85 s/d < 95 = Kurang Andal & < 85 = Tidak Andal		

			dikeluarkan untuk bangunan baru
11.	Dokumen laporan manajemen konstruksi (Gambaran kondisi eksisting bangunan, daftar simak, hasil pengujian dan summary building inspection)	√	
12.	Pemeriksaan berkala arsitektur, struktur, mekanikal (plumbing, lift, lift kebakaran, ac, dsb) dan elektrik (instalasi listrik, genset, penyalur petir, dll)	√	

Sumber: Kementerian PUPR (2018)

Utilitas, nilai : 100 % = Andal, 95 s/d < 100 % = Kurang Andal & < 95 = Tidak Andal

### Analisa perhitungan ideal tangga Bangunan Gedung Rusunawa Polnep

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 45/PRT/M/2007

#### Diketahui :

Jumlah kamar per lantai = 24 kamar  
 Total lantai bangunan gedung = 4 lantai  
 Penghuni maksimal per kamar = 4 orang

Waktu pengosongan gedung 5 menit, setiap 0,6 m lebar tangga melewati 30 orang/menit

**Ditanya :**

Apakah ukuran tangga Bangunan Gedung Rusunawa Polnep termasuk ideal?

**Penyelesaian :**

- Jumlah penghuni gedung per lantai diperhitungkan jumlah kamar x penghuni maksimal kamar =  $24 \times 4 = 96$  orang
- Waktu pengosongan gedung 5 menit, setiap 0,6 m lebar tangga melewati 30 orang/menit
- Lebar tangga minimum =  $\frac{96}{5 \times 30} \times 0,6 \text{ m} = 0,64 \text{ m}$

Jadi, ukuran lebar tangga Bangunan Gedung Rusunawa Polnep masih memenuhi syarat karena lebar minimum ukuran tangga adalah 0,64 m sedangkan pengukuran di lapangan memiliki lebar 1 m dan disetiap lantai terdapat 2 buah tangga yang masing-masing memiliki lebar 1 m.

Berikut adalah beberapa rekomendasi terhadap keandalan Bangunan Gedung Rusunawa Polnep untuk memenuhi persyaratan Sertifikat Laik Fungsi (SLF):

1. Komponen pelapis dinding dalam dan luar (cat) dan *waterproofing* dak memerlukan rekomendasi penanganan perawatan dan perbaikan berkala.
2. Komponen pelapis lantai (keramik) memerlukan rekomendasi penanganan renovasi dan perawatan/pemeliharaan berkala.
3. Komponen pintu, jendela, ventilasi (PJV) dan kusen memerlukan rekomendasi penanganan perbaikan.
4. Komponen alarm kebakaran memerlukan rekomendasi penanganan mengganti yang baru dan perawatan/pemeliharaan berkala.
5. Komponen sprinkle memerlukan rekomendasi penanganan penambahan komponen serta perawatan/pemeliharaan berkala.
6. Komponen hidran memerlukan rekomendasi penanganan perbaikan dan perawatan/pemeliharaan berkala.
7. Komponen tabung PAR memerlukan rekomendasi penanganan penambahan dan perawatan/ pemeliharaan berkala.
8. Komponen kran air memerlukan rekomendasi penanganan perbaikan dan perawatan/pemeliharaan berkala.
9. Komponen saluran pembuangan air kotor memerlukan rekomendasi penanganan perbaikan, rehabilitasi, dan perawatan/pemeliharaan berkala.
10. Komponen transportasi vertikal (*Lift*) memerlukan rekomendasi penanganan penambahan komponen.

**KESIMPULAN**

1. Kelengkapan dokumen penunjang SLF tidak kami dapatkan dikarenakan pada sesi pertemuan kami kepada PPK II bangunan gedung asrama polnep (pudir IV) menyatakan tidak memiliki dokumen penunjang SLF dikarenakan pada saat pembangunan gedung rusunawa polnep dibangun oleh PUPR sehingga pihak PPK II (pudir IV) tidak memiliki akses ke dokumen penunjang SLF dan PPK II (pudir IV) hanya melakukan serah terima bangunan gedung pada saat bangunan selesai dibangun.
2. Kelengkapan surat persyaratan administrasi sertifikat laik fungsi yang tidak ada/tidak diperlukan adalah surat perjanjian pemanfaatan tanah, surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, surat permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi, dan surat perjanjian jasa konsultan.
3. Bangunan Gedung Rusunawa Polnep belum bisa memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung dikarenakan bangunan gedung masih banyak kekurangan komponen pendukung dan banyak komponen yang rusak.
4. Nilai total keandalan arsitektur pada Bangunan Gedung Rusunawa Polnep yaitu 89,7 % dimana nilai tersebut termasuk kondisi kurang andal karena berada di

- angka 75-95 % berdasarkan ketentuan dari Pusat Penelitian Bangunan Permukiman.
5. Nilai total keandalan struktur pada Bangunan Gedung Rusunawa Polnep yaitu 99 % dimana nilai tersebut termasuk kondisi andal karena berada di angka 95-100% berdasarkan ketentuan dari Pusat Penelitian Bangunan Permukiman.
  6. Nilai total keandalan utilitas pada Bangunan Gedung Rusunawa Polnep yaitu 70,2 % dimana nilai tersebut termasuk kondisi tidak andal karena berada di angka <75 % berdasarkan ketentuan dari Pusat Penelitian Bangunan Permukiman.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya lah penulis diberi kemudahan dan kelancaran dalam pembuatan Jurnal Penelitian ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang memberikan dorongan baik moral maupun materi sehingga dapat tercapainya penyusunan jurnal tugas akhir kami.

### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Departemen PUPR dan JICA. 2007. Tata Cara Evaluasi Untuk Pemeliharaan Komponen Rumah Susun Sederhana Sewa. Bandung: Indonesia.
- [2] Endah Harisun. 2010. Kajian Sistem Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung Di Kota Ternate Provinsi Maluku Utara. Ternate : Universitas Sam Ratulangi.
- [3] Jurnal Puslitbang Permukiman. Jakarta: Departemen PUPR.
- [4] Mahmudi M, dkk.2020. Analisis Pelaksanaan Sertifikasi Laik Fungsi Bagunan Industri Di Kawasan Industri Wijaya Kusuma Semarang.Semarang : Universitas Semarang.
- [5] Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 10 Tahun 2018, Tentang *Bangunan Gedung*. Pemerintah Kota Pontianak.Kalimantan Barat.
- [6] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27/PRT/M/2018 Tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.
- [7] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- [8] Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- [9] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.
- [10] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 27/PRT/M/2018 Tentang Bangunan Gedung.
- [11] UU No. 28 Tahun 2002, Tentang *Bangunan Gedung*.Penerbit Pemerintah Republik Indonesia.Jakarta.
- [12] Undang-undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).
- [13] Wahyu Dwirediana, dkk.2021. Kajian Teknis Atas Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Garmen 1 Dan 2 PT. Eratek Djaya, Tbk. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.