

PROBLEMATIKA PEMENUHAN PERSYARATAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI HUNIAN VERTIKAL DI WILAYAH TANGERANG SELATAN

Deli Andini¹, Sahid²

¹Universitas Pembangunan Jaya, Program Studi Arsitektur
deliandini26@gmail.com

² Universitas Pembangunan Jaya, Program Studi Arsitektur
sahid@upj.ac.id

Abstract: *The construction of tall buildings in the territory of Indonesia is increasing, not least in the South Tangerang region, and is dominated by residential functions. Residential is designed as a shelter, which also accommodates a variety of activities in it. Thus, vertical housing should be designed in accordance with the safety and reliability standards of the building. The standard of building feasibility has been guaranteed by the government based on Minister of Public Works Regulation number 25 of 2007 concerning the Certificate of Function Worthiness Certificate (SLF). All buildings that are operated in Indonesia should meet various requirements and at the same time have SLF. However, the reality in the field shows the existence of tall buildings that do not yet have SLF. This study aims to determine the problems faced by various parties in meeting the requirements of SLF in South Tangerang. This study uses various methods of interview data collection, archival data and uses comparative studies to compare reality with regulations and compare one case with another. The results of the study show that the major problems in the SLF process are the requirements for building safety, in the form of inspection of fire protection systems. These problems occur due to several reasons, among others, changes in regulations, the presence of a team of building experts (TABG) as reviewers who are more observant in checking the completeness of buildings, and the similarity of understanding between designers and developers as building owners*

Key Words: *Vertical Housing, Problematics, Sertifikat Laik Fungsi*

Abstrak : Pembangunan gedung tinggi di wilayah Indonesia semakin meningkat, tidak terkecuali di wilayah Tangerang Selatan, dan didominasi oleh fungsi hunian. Hunian dirancang sebagai tempat berlindung, yang sekaligus mewadahi beragam aktivitas di dalamnya. Dengan demikian, sudah seharusnya hunian vertikal dirancang sesuai dengan standar keamanan dan keandalan bangunan gedung. Standar kelayakan bangunan telah dijamin oleh pemerintah berdasarkan Permen PU nomor 25 tahun 2007 mengenai Pedoman Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Seharusnya semua bangunan gedung yang dioperasikan di Indonesia telah memenuhi berbagai persyaratan dan sekaligus memiliki SLF. Akan tetapi, kenyataan di lapangan menunjukkan keberadaan bangunan tinggi yang belum mempunyai SLF. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui problematika yang dihadapi berbagai pihak dalam pemenuhan persyaratan SLF di Tangerang Selatan. Penelitian ini menggunakan berbagai metode pengambilan data wawancara, data arsip dan menggunakan studi komparasi untuk membandingkan realitas dengan peraturan serta membandingkan satu kasus dengan kasus yang lainnya. Hasil penelitian, menunjukkan bahwa problematika besar dalam proses SLF adalah persyaratan keselamatan bangunan gedung, berupa pemeriksaan sistem proteksi kebakaran. Problematika tersebut terjadi karena beberapa alasan antara lain, perubahan peraturan, kehadiran tim ahli bangunan gedung (TABG) selaku *reviewer* yang lebih jeli dalam memeriksa kelengkapan bangunan, serta penyamaan pemahaman antara perancang dengan developer selaku pemilik bangunan.

Kata Kunci : Hunian Vertikal, Problematika, Sertifikat Laik Fungsi

PENDAHULUAN

Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar. Hunian dirancang untuk memudahkan dan mendukung beragam kegiatan atau aktivitas yang terdapat didalamnya. Terkait dengan keterbatasan dan mahalannya lahan, membuat hunian vertikal adalah salah satu solusinya (Haqy & Endrotomo, 2017)

Banyaknya penghuni pada hunian vertikal membuat aktivitas di dalamnya juga semakin bertambah. Untuk itu, selain sebagai tempat beristirahat terkadang hunian vertikal memiliki fungsi yang lain seperti adanya fungsi komersil untuk memenuhi kebutuhan penghuni di dalamnya. Dengan banyaknya aktivitas yang dilakukan di dalam bangunan tersebut, sudah seharusnya hunian vertikal telah dirancang sesuai dengan standar keamanan dan keandalan bangunan gedung.

Beberapa kota di Indonesia telah membuat standar keamanan Bangunan Gedung dalam bentuk peraturan daerah diantaranya Kota Tangerang Selatan. Tangerang Selatan mempunyai peraturan mengenai keamanan dan keandalan gedung yang tertulis pada Peraturan Walikota Tangerang Selatan No. 13 Tahun 2015 tentang Sertifikat Laik Fungsi. Hal ini sangatlah penting, mengingat pembangunan di Provinsi Banten cukup pesat perkembangannya. (Simanjuntak, 2013)

Peran pemerintah dalam menjamin keamanan, keselamatan, dan kualitas bangunan tinggi terdapat dalam pedoman yang telah diatur dalam Permen PU nomor 25 tahun 2007 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Diantaranya tertulis, untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif bangunan gedung sesuai dengan fungsinya, untuk menyatakan bahwa bangunan gedung sebelum dimanfaatkan harus diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah sertifikat yang

diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum gedung tersebut dimanfaatkan (PermenPU, 2007).

Berdasarkan Permen PU nomor 25 tahun 2007, seharusnya bangunan gedung di Indonesia yang dibangun setelah peraturan tersebut diterbitkan, sudah layak untuk dihuni dan sudah sesuai dengan standar keamanan. Akan tetapi, kenyataan di sejumlah tempat menunjukkan contoh mengenai bangunan tinggi yang belum mempunyai SLF. Penulis menemukan contoh diantaranya peristiwa kebakaran Apartemen Parama pada tahun 2016. Menurut salah satu media yaitu CNN Indonesia, setelah ditelusuri Apartemen tersebut tidak memiliki SLF. Apartemen Parama bukan satu-satunya hunian yang bermasalah terkait dengan SLF. Hal itu disampaikan Ketua Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (Apersi). Menurut Ibnu Tadjji, "Banyak gedung yang belum memiliki SLF tetapi sudah diperjualbelikan dan difungsikan. Ibnu menganggap pemerintah merupakan pihak yang paling bertanggung jawab karena lalai menindaklanjuti SLF". (CNN, 2016) Sebagai perancang maupun pemilik gedung sudah seharusnya menyadari bahwa keselamatan dan keandalan bangunan itu penting untuk ditaati dan dilaksanakan. Namun berdasarkan beberapa studi kasus, terdapat indikasi minimnya jumlah SLF meskipun PermenPU mengenai SLF telah ditetapkan sejak tahun 2007. Sehingga, muncul rumusan masalah mengenai "*Apa problematika yang dihadapi berbagai pihak dalam proses pemenuhan persyaratan SLF pada Hunian Vertikal di Tangerang Selatan?*". Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui problematika yang sering dihadapi pada penerbitan SLF khususnya pada hunian vertikal. Sehingga pertanyaan penulis tentang minimnya pencapaian SLF dapat terjawab. Dengan melakukan komparasi pada beberapa hunian vertikal, penulis berharap dapat menemukan beberapa

problematika yang dapat memperbaiki mutu dan kualitas hunian vertikal dari segi kelayakan fungsi kedepannya khususnya pada wilayah Tangerang Selatan.

METODOLOGI

Metode yang digunakan dalam proses penelitian adalah metode kualitatif. Metode kualitatif penulis jadikan cara untuk wawancara mendalam (*Indepth Interview*) dengan beberapa pihak yang terlibat dalam proses SLF. Pihak yang terlibat diantaranya adalah MK selaku pengkaji teknis, TABG selaku *reviewer* kajian teknis dan pihak Dinas Bangunan dan Penataan Ruang (Pemda) selaku instansi pemerintah yang menyelenggarakan proses SLF.

Selain itu, peneliti juga melakukan analisis konten. Konten yang peneliti dapatkan berasal dari penelusuran data Dinas Bangunan dan Penataan Ruang. Data tersebut diantaranya daftar simak SLF, data hasil notulen sidang rapat SLF baik sebelum maupun sesudah melakukan penelusuran lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada pembahasan ini, penulis akan menganalisis lima studi kasus yang telah ditentukan, yaitu Apartemen A, B, C, D dan E. Pemilihan studi kasus tersebut berdasarkan data yang didapat dari Dinas Bangunan dan Penataan Ruang Tangerang Selatan. Dari kelima studi kasus tersebut, rata - rata penulis mendapatkan empat dari lima data proses SLF mulai dari kajian teknis, sidang pertama, sidang kedua, dan yang terakhir catatan perbaikan. Dimana, dari setiap proses SLF tersebut menggunakan pedoman yang berisi 33 kriteria penilaian, yang berasal dari Lampiran II Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor: 27/PRT/M2018 mengenai daftar simak SLF, yang memuat kriteria penilaian kelaikan fungsi bangunan gedung, dalam mengumpulkan data

serta menganalisis problematika. Kriteria penilaian kelaikan fungsi bangunan gedung yang terdiri dari persyaratan tata bangunan gedung dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Kriteria tersebut diantaranya adalah:

Pemeriksaan persyaratan tata bangunan gedung:

1. Pemeriksaan Persyaratan Peruntukan Bangunan Gedung yang terdiri dari fungsi bangunan gedung, pemanfaatan ruang dalam bangunan gedung, pemanfaatan ruang luar bangunan gedung
2. Pemeriksaan Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung yang terdiri dari pemeriksaan luas lantai dasar bangunan gedung, luas dasar basemen, luas total lantai bangunan gedung, jumlah lantai bangunan gedung, jumlah lantai basemen, ketinggian bangunan gedung, luas daerah hijau dalam persil, jarak sempadan bangunan gedung, jarak bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan gedung.
3. Pemeriksaan Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung yang terdiri dari pemeriksaan penampilan bangunan gedung, pemeriksaan tata ruang-dalam bangunan gedung, pemeriksaan keseimbangan keserasian dan keselarasan dengan lingkungan.

Pemeriksaan persyaratan keandalan bangunan gedung:

1. Pemeriksaan Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung yang terdiri dari pemeriksaan sistem struktur bangunan gedung, pemeriksaan sistem proteksi bahaya kebakaran, pemeriksaan sistem penangkal petir dan pemeriksaan sistem instalasi listrik.
2. Pemeriksaan Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung yang terdiri dari pemeriksaan sistem penghawaan, pemeriksaan sistem pencahayaan, pemeriksaan sistem penyediaan air bersih/minum, pemeriksaan sistem pengelolaan air kotor atau air limbah,

pemeriksaan sistem pengelolaan air hujan, pemeriksaan penggunaan bahan bangunan gedung.

3. Pemeriksaan Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung yang terdiri dari pemeriksaan ruang gerak dalam bangunan gedung, pemeriksaan kondisi udara dalam ruang, pemeriksaan pandangan dari atau ke dalam bangunan gedung.

4. Pemeriksaan Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung yang terdiri dari pemeriksaan sarana hubungan horizontal antar ruang/ antar bangunan, pemeriksaan sarana hubungan vertikal antar lantai, pemeriksaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung.

Dari ke 33 aspek penilain, penulis menemukan beberapa analisa problematika yang sering terjadi. Problematika tersebut berjumlah 9 dan masing-masing penulis berikan inisial, mulai dari M1 yaitu luas daerah hijau dalam persil, M2 penampilan bangunan gedung, M3 proteksi kebakaran, M4 prasarana dan sarana, M5 sistem penghawaan, M6 kondisi udara, M7 jarak persil, M8 hubungan horizontal antar ruang dan yang terakhir keselarasan bangunan terhadap lingkungan.

Tabel 1 Kumpulan Problematika Dalam Proses SLF Apartemen A

NO						KETERANGAN
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						

KETERANGAN

■ KALIAN TEHNE	■ SIDANG 2	■ TERSELESAIKAN
■ SIDANG 1	■ CATATAN PERBAIKAN	■ TIDAK TERSELESAIKAN

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2019

Berdasarkan tabel. 1 beberapa problematika yang ditemukan ada yang dapat terselesaikan pada saat sidang yang penulis beri warna biru muda dan juga tidak dapat terselesaikan di atas kertas maupun di lapangan yang penulis beri warna merah. Dari Tabel.1 dapat disimpulkan bahwa, intensitas problematika yang paling sering ditemukan dalam proses SLF yang diselenggarakan pada Apartemen A adalah mengenai penampilan bangunan gedung atau yang disingkat M2 dan proteksi kebakaran atau yang disingkat M3.

Tabel 2 Kumpulan Problematika Dalam Proses SLF Apartemen B

NO	Kategori	Detail	KETERANGAN
1	Perencanaan Bangunan Gedung	Luas Bangunan Gedung	
2		Membarat Ruang Dalam	
3		Membarat Ruang Luar	
4		Luas Lantai Dasar Bangunan	
5		Luas Dasar Basemen	
6		Luas Total Lantai Bangunan	
7		Jumlah Lantai Bangunan	
8		Jumlah Lantai Basemen	
9		Jumlah Lantai Bangunan	
10		Jumlah Lantai Basemen	
11		Luas Daerah Hijau Dalam Persil	
12		Jarak Bangunan Gedung Dengan Batas Persil	
13		Jarak Antar Bangunan	
14	Persetujuan Anklekur Bangunan Gedung	Perencanaan Pemindahan Bangunan Gedung	
15		Perencanaan Tata Ruang Dalam Bangunan Gedung	
16	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Keselimbangan, Keserasian dan Keselarasan Dengan Lingkungan	
17		Perencanaan Sistem Proteksi bahaya kebakaran	
18	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Struktur Bangunan Gedung	
19		Perencanaan Sistem Penangkal Petir	
20	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Instalasi Listrik	
21		Perencanaan Sistem Penghawaan	
22	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Penyediaan Air Bersih/Murni	
23		Perencanaan Sistem Pengalihan Air Kotor dan/atau Air Limbah (Black Water)	
24	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Pengalihan Kotoran dan Sampah	
25		Perencanaan Sistem Pengalihan Air Hujan (Grey Water)	
26	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Penggunaan Bahan Bangunan Gedung	
27		Perencanaan Ruang Gerak Dalam Bangunan Gedung	
28	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Kondisi Udara Dalam Bangunan	
29		Perencanaan Pandangan Dari dan Ke Dalam Bangunan Gedung	
30	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Kondisi Getaran dan Kebisingan Dalam Bangunan Gedung	
31		Perencanaan Sarana Hubungan Horizontal Antarlantai / Antarbagian	
32	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sarana Hubungan Vertikal Antarlantai	
33		Perencanaan Sarana Hubungan Prasarana dan Sarana Membarat Bangunan Gedung	

KETERANGAN

■ KAJIAN TEKNIS	■ SIDANG 1	■ TERSELESAKAN
■ SIDANG 2	■ CATATAN PERBAIKAN	■ TIDAK TERSELESAKAN

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2019

Pada tabel 2, penulis dapat simpulkan bahwa seluruh problematika yang ditemukan memiliki intensitas yang sama, yaitu sama-sama berjumlah 2 kali.

Tabel 3 Kumpulan Problematika Dalam Proses SLF Apartemen C

NO	Kategori	Detail	KETERANGAN
1	Perencanaan Bangunan Gedung	Luas Bangunan Gedung	
2		Membarat Ruang Dalam	
3		Membarat Ruang Luar	
4		Luas Lantai Dasar Bangunan	
5		Luas Dasar Basemen	
6		Luas Total Lantai Bangunan	
7		Jumlah Lantai Bangunan	
8		Jumlah Lantai Basemen	
9		Jumlah Lantai Bangunan	
10		Jumlah Lantai Basemen	
11		Luas Daerah Hijau Dalam Persil	
12		Jarak Bangunan Gedung Dengan Batas Persil	
13		Jarak Antar Bangunan	
14	Persetujuan Anklekur Bangunan Gedung	Perencanaan Pemindahan Bangunan Gedung	
15		Perencanaan Tata Ruang Dalam Bangunan Gedung	
16	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Keselimbangan, Keserasian dan Keselarasan Dengan Lingkungan	
17		Perencanaan Sistem Proteksi bahaya kebakaran	
18	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Struktur Bangunan Gedung	
19		Perencanaan Sistem Penangkal Petir	
20	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Instalasi Listrik	
21		Perencanaan Sistem Penghawaan	
22	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Penyediaan Air Bersih/Murni	
23		Perencanaan Sistem Pengalihan Air Kotor dan/atau Air Limbah (Black Water)	
24	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sistem Pengalihan Kotoran dan Sampah	
25		Perencanaan Sistem Pengalihan Air Hujan (Grey Water)	
26	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Penggunaan Bahan Bangunan Gedung	
27		Perencanaan Ruang Gerak Dalam Bangunan Gedung	
28	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Kondisi Udara Dalam Bangunan	
29		Perencanaan Pandangan Dari dan Ke Dalam Bangunan Gedung	
30	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Kondisi Getaran dan Kebisingan Dalam Bangunan Gedung	
31		Perencanaan Sarana Hubungan Horizontal Antarlantai / Antarbagian	
32	Persetujuan Kelestarian Bangunan Gedung	Perencanaan Sarana Hubungan Vertikal Antarlantai	
33		Perencanaan Sarana Hubungan Prasarana dan Sarana Membarat Bangunan Gedung	

KETERANGAN

■ KAJIAN TEKNIS	■ SIDANG 1	■ TERSELESAKAN
■ ASISTENSI	■ SIDANG 2	■ TIDAK TERSELESAKAN
■ CATATAN PERBAIKAN		

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2019

Pada tabel 3 penulis menyimpulkan bahwa ada dua problematika yang ditemukan memiliki intensitas permasalahan yang muncul dengan jumlah sama yaitu, M1 mengenai luas daerah hijau dan M7 mengenai jarak bangunan gedung terhadap batas persil. Dimana, problematika tersebut sama-sama berjumlah tiga kali dibahas pada proses SLF. Selanjutnya, problematika utama dari setiap proses SLF yang penulis temukan adalah M3 mengenai proteksi kebakaran. M3 menjadi problematika utama karena dalam keseluruhan proses SLF intensitas permasalahan tersebut muncul setiap kali pembahasan, mulai dari kajian teknis sampai terlampir pada catatan perbaikan.

Tabel 4 Kumpulan Problematika Dalam Proses SLF Apartemen D

NO					KETERANGAN
1	Peruntukan Bangunan Gedung	Fungsi Bangunan Gedung			
2		Pemeriksaan Ruang dalam			
3		Pemeriksaan Ruang Luar			
4		Luas Lantai Dasar Bangunan			
5		Luas Dasar Basemen			
6		Luas Total Lantai Bangunan			
7		Jumlah Lantai Bangunan			
8		Jumlah Lantai Basemen			
9		Ketinggian Bangunan			
10		Luas Dataran Teras Dalam Pesisir			
11		Jarak Bangunan Gedung Dengan Batas Pesisir			
12		Jarak Antar Bangunan			
13		Persetujuan Tata Ruang Dalam Bangunan Gedung	Pemeriksaan Penampungan Bangunan Gedung		
14	Pemeriksaan Tata Ruang Dalam Bangunan Gedung				
15	Persetujuan Arsitektur Bangunan Gedung	Pemeriksaan Keseimbangan, Keserasian dan Keselarasan Dengan Lingkungan			Mengembalikan fungsi pedestrian
16		Pemeriksaan Sistem Proteksi bahaya kebakaran			Refuge area dan ruang FCC tidak tersedia
17	Persetujuan Keselamatan Bangunan Gedung	Pemeriksaan Sistem Struktur Bangunan Gedung			
18		Pemeriksaan Sistem Penangkal Petir			
19	Persetujuan Kesehatan Bangunan Gedung	Pemeriksaan Sistem Instalasi Listrik			
20		Pemeriksaan Sistem Penghawaan			
21		Pemeriksaan Sistem Pencahayaannya			
22		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Air Bersih/Minum			
23		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Air Kotor dan/atau Air Limbah (Black Water)			
24		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Kotoran dan Sampah			
25		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Air Hujan (Grey Water)			
26		Pemeriksaan Penggunaan Bahan Bangunan Gedung			
27		Pemeriksaan Ruang Gerak Dalam Bangunan Gedung			
28		Pemeriksaan Kondisi Udara Dalam Ruang			
29	Persetujuan Kenyamanan Bangunan Gedung	Pemeriksaan Pandangan Dari dan Ke Dalam Bangunan Gedung			
30		Pemeriksaan Kondisi Getaran dan Kebisingan Dalam Bangunan Gedung			
31	Pemeriksaan Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung	Pemeriksaan Sarana Hubungan Horizontal Antarmuka / Antarbangunan			
32		Pemeriksaan Sarana Hubungan Vertikal Antarlantai			
33	Pemeriksaan Kelengkapan Peralatan dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung				

KETERANGAN

■ KAJIAN TEKNIS	■ SIDANG 2	■ TERSELESAIKAN
■ SIDANG 1	■ CATATAN PERBAIKAN	■ TIDAK TERSELESAIKAN

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2019

Pada tabel 4 penulis dapat simpulkan bahwa ada tiga problematika yang ditemukan memiliki intensitas permasalahan yang muncul pada setiap proses SLF dengan jumlah sama yaitu, M1 M2 dan M9. Problematika tersebut masing-masing dibahas selama tiga kali pada proses SLF pada Apartemen D. Terakhir, pada proses SLF terdapat satu problematika utama, dimana problematika tersebut selalu menjadi pembahasan pada setiap proses yaitu M3 yang merupakan pemeriksaan proteksi kebakaran.

Tabel 5 Kajian Teknis Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Apartemen E

NO					KETERANGAN
1	Pemeriksaan Bangunan Gedung	Fungsi Bangunan Gedung			
2		Pemeriksaan Ruang dalam			
3		Pemeriksaan Ruang Luar			
4		Luas Lantai Dasar Bangunan			
5		Luas Dasar Basemen			
6		Luas Total Lantai Bangunan			
7		Jumlah Lantai Bangunan			
8		Jumlah Lantai Basemen			
9		Ketinggian Bangunan			
10		Luas Dataran Teras Dalam Pesisir			
11		Jarak Bangunan Gedung Dengan Batas Pesisir			
12		Jarak Antar Bangunan			
13		Persetujuan Tata Ruang Dalam Bangunan Gedung	Pemeriksaan Penampungan Bangunan Gedung		
14	Pemeriksaan Tata Ruang Dalam Bangunan Gedung				
15	Persetujuan Arsitektur Bangunan Gedung	Pemeriksaan Keseimbangan, Keserasian dan Keselarasan Dengan Lingkungan			
16		Pemeriksaan Sistem Proteksi bahaya kebakaran			
17	Persetujuan Keselamatan Bangunan Gedung	Pemeriksaan Sistem Struktur Bangunan Gedung			
18		Pemeriksaan Sistem Penangkal Petir			
19		Pemeriksaan Sistem Instalasi Listrik			
20		Pemeriksaan Sistem Penghawaan			
21		Pemeriksaan Sistem Pencahayaannya			
22		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Air Bersih/Minum			
23		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Air Kotor dan/atau Air Limbah (Black Water)			
24		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Kotoran dan Sampah			
25		Pemeriksaan Sistem Pengelolaan Air Hujan (Grey Water)			
26		Pemeriksaan Penggunaan Bahan Bangunan Gedung			
27	Pemeriksaan Ruang Gerak Dalam Bangunan Gedung				
28	Persetujuan Kenyamanan Bangunan Gedung	Pemeriksaan Kondisi Udara Dalam Ruang			
29		Pemeriksaan Pandangan Dari dan Ke Dalam Bangunan Gedung			
30	Pemeriksaan Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung	Pemeriksaan Kondisi Getaran dan Kebisingan Dalam Bangunan Gedung			
31		Pemeriksaan Sarana Hubungan Horizontal Antarmuka / Antarbangunan			
32	Pemeriksaan Sarana Hubungan Vertikal Antarlantai				
33	Pemeriksaan Kelengkapan Peralatan dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung				

KETERANGAN

■ KAJIAN TEKNIS	■ TINJUALAN LAPANGAN	■ TERSELESAIKAN
■ SIDANG 1	■ CATATAN PERBAIKAN	■ TIDAK TERSELESAIKAN

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2019

Tabel. 5 merupakan urutan dari kumpulan permasalahan yang muncul pada Apartemen E. Masalah pertama yang ditemukan penulis yaitu M1 berkaitan dengan luas daerah hijau, dimana problem tersebut menjadi pembahasan selama dua kali pada kajian teknis dan sidang pertama, lalu dapat terselesaikan pada saat penelusuran lapangan. Sama halnya dengan M1, M2 juga menjadi pembahasan selama dua kali dalam proses SLF mulai dari kajian teknis dan catatan perbaikan. Dan yang terakhir, M3 merupakan problematika utama karena, problematika tersebut selalu menjadi pembahasan dalam setiap proses SLF.

Tabel.6 merupakan hasil kesimpulan awal beberapa problematika yang sering ditemukan dalam proses SLF pada kelima apartemen. Penulis membagi tiga kriteria problematika, berdasarkan intensitas pembahasan dari problematika. Pertama adalah problematika besar, yaitu problem yang muncul sejumlah empat kali pada tiap kasus asesmen SLF. Kedua adalah problematika sedang, yaitu problematika yang muncul dua sampai tiga kali saat proses

asesmen SLF. Ketiga adalah problematika kecil, yaitu problem yang hanya muncul satu kali saat proses asesmen SLF.

Tabel.6 Rangkuman Hasil Problematika kelima Apartemen

Apartemen	Besar	Sedang	Kecil
A	M3	M2	M1,M4
B		M1,M2,M3,M5,M6	
C	M3	M1,M7,M2	M9
D	M3	M1,M2,M9	M4
E	M3	M1,M2,M8	

Berdasarkan Tabel.6 ditemukan bahwa problematika yang sering ditemukan dalam proses SLF mulai dari yang sedang diantaranya M1 mengenai luas daerah hijau dalam persil dan M2 mengenai penampilan bangunan gedung. Selanjutnya untuk problematika besar yaitu M3 mengenai sistem proteksi bahaya kebakaran. M1 dan M2 menjadi problematika kedua setelah M3 karena kedua problem tersebut menjadi problematika sedang pada keempat Apartemen. M1 yang merupakan luas daerah hijau menjadi permasalahan karena dalam setiap proses mulai dari kajian teknis sampai dengan sidang SLF pengkaji teknis tidak melampirkan bukti bahwa luas daerah hijau tercukupi. Setelah penelusuran lapangan, barulah pengkaji mengemukakan kepada tim ahli mengenai perhitungan KDH. Selanjutnya untuk M2 atau problematika yang membahas mengenai penampilan bangunan

gedung juga sering ditemukan. Bangunan gedung belum memiliki unsur lokal pada fasad karena berkaitan dengan peraturan pemerintah yang baru menerbitkan peraturan mengenai unsur lokal tersebut. Sehingga membuat M2 menjadi problematika dan seringkali ditemukan pada bangunan gedung yang dibangun sebelum peraturan penampilan bangunan gedung diterbitkan. Selanjutnya M3 mengenai sistem proteksi kebakaran dan termasuk kedalam kategori problematika utama karena menjadi problematika besar pada empat apartemen. Seperti yang dikatakan Wolfgang F.E.Preiser and Jacqueline C.Vischer dalam buku *Assessing Building performance* bahwa pada bangunan gedung keselamatan dan keamanan pada bangunan gedung merupakan prioritas utama. Pembahasan mengenai proteksi bahaya kebakaran tersebut ditemukan pada setiap kasus dan dibahas berulang terbagi pada topik tertentu pada lima kali proses asesmen SLF. Hal tersebut dapat ditunjukkan pada tabel.7

Tabel. 7 Pembahasan Proteksi Kebakaran tiap Apartemen

Topik	A	B	C	D	E	Jumlah
1. <i>Refugee area</i>	✓	✓		✓	✓	4
2. <i>Shaft</i> kebakaran			✓	✓	✓	3
3. Jalur akses mobil pemadam kebakaran	✓		✓		✓	3
4. Material tahan api pada jalur evakuasi	✓		✓	✓		3
5. Ruang FCC			✓	✓		2
6. <i>Dead end corridor</i>			✓		✓	2

Topik yang diangkat penulis pada Tabel.7 ditemukan pada seluruh proses SLF mulai dari

kajian teknis sampai catatan perbaikan. Topik yang paling sering muncul adalah mengenai *refugee area*. Menurut Hanif Budianto selaku salah satu pengkaji teknis, problematika kebakaran merupakan salah satu aspek yang cukup menjadi masalah saat beliau melakukan proses pengkajian teknis. Problem tersebut muncul disebabkan karena beberapa aspek. Aspek yang pertama adalah, perubahan peraturan pemerintah. Beberapa gedung dibangun sebelum peraturan diubah dan baru dilakukan asesmen SLF setelah peraturan diubah sehingga, terdapat kesenjangan dalam menentukan tolak ukur kelayakan misalnya aturan *refugee area*. Beberapa gedung belum menyiapkan hal tersebut karena saat itu aturan *refugee area* belum diterbitkan.

Aspek kedua adalah keberadaan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) yang baru terbentuk pada tahun 2015. Beberapa Apartemen yang mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelum tahun 2015, secara praktis lebih mudah didapatkan karena tidak melewati proses *review design* TABG. Panogu Silaban selaku salah satu TABG juga memberi pernyataan yang sama bahwa sebelum adanya TABG bangunan sangat mudah mendapatkan IMB. Karena bangunan tersebut tanpa melalui tahap *review* dari TABG. Hanif Budianto, selaku perwakilan tim pengkaji teknis, juga berpendapat bahwa, beberapa arsitek belum memiliki kesamaan pemahaman tentang pentingnya aturan salah satunya mengenai proteksi kebakaran. Beliau juga menyatakan bahwa beberapa Apartemen yang ia kaji tidak memiliki shaft kebakaran dan *refugee area*. Kedua hal tersebut merupakan problematika yang berat apalagi bangunan yang sudah berpenghuni. Hal demikian juga penulis temukan pada objek yang penulis analisa yaitu Apartemen D dan E. Dimana kedua Apartemen tersebut melewati tahap perijinan sebelum tahun 2015. Kedua Apartemen memiliki permasalahan yang berat mengenai proteksi kebakaran seperti tidak adanya shaft kebakaran dan *refugee area*. Sehingga,

kasus pada apartemen tersebut harus mendapatkan solusi. Problematika tersebut harus teratasi namun disisi lain juga tidak mengganggu aktifitas penghuni yang berada di dalamnya. Pada ketiadaan kasus *refugee area*, Hanif Budianto mengatakan bahwa salah satu solusinya adalah berdiskusi kepada dua pihak, owner dan TABG. Selanjutnya, bersepakat untuk menggantikan luasan *refugee area* yang diperlukan dengan beberapa ruang kosong pada beberapa lantai di Apartemen yang sebelumnya telah diperhitungkan luasannya. Panogu Silaban menyatakan bahwa, apabila pengkaji teknis tidak dapat mengatasi sebuah problematika karena berimplikasi dengan fisik bangunan, dalam beberapa Apartemen tertentu dapat mengajukan banding solusi dengan pihak TABG. Upaya banding tersebut diharapkan dapat mengatasi problematika yang dihadapi dan penyelesaiannya tetap sesuai dengan perhitungan dan dengan persetujuan dari TABG.

Aspek ketiga menurut Hanif Budianto yang menjadi problematika proteksi kebakaran adalah, penyamaan pemahaman antara developer dan perencana selaku pemilik bangunan tentang pentingnya sistem proteksi kebakaran meski biaya yang harus disediakan cukup besar. Contohnya, beberapa *owner* merasa dirugikan karena harus membuang satu ruangan penuh pada salah satu lantai Apartemen yang ia miliki untuk *refugee area*. Dalam mengatasi problematika tersebut beliau beserta tim juga terkadang berselisih paham dengan owner, sehingga terkadang membutuhkan waktu yang lama untuk menyamakan pemahaman serta memberikan solusi kepada owner akan pentingnya aspek kebakaran yang berkaitan dengan keselamatan jiwa penghuni yang tinggal di dalam bangunan tersebut. Beliau juga tidak memungkiri masalah *budget*, karena material *shaft* kebakaran dan juga *refugee area* tidak murah karena harus diberi perlakuan yang lebih. Untuk itu, pengkaji teknis mengusulkan beberapa solusi kepada kedua belah pihak sehingga beban owner dapat berkurang dan

TABG juga dapat menyetujui sesuai dengan peraturan.

PENUTUP

Simpulan

Proses SLF yang dilaksanakan pada Dinas Bangunan dan Penataan ruang Tangerang Selatan telah sesuai dengan pedoman teknis yang tercantum dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 25/PRT/M/2007. Proses tersebut diantaranya dimulai dari pengkajian teknis yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi/MK yang memiliki sertifikat keahlian, kelengkapan dokumen, pengujian dokumen gambar melalui Sidang SLF dan yang terakhir pengujian di lapangan. Dari hasil analisa penelusuran data, penulis menemukan beberapa problematika pada setiap proses. Selanjutnya, penulis kategorikan berdasarkan intensitas pembahasan pada kelima Apartemen. Kategori tersebut diantaranya mengenai problematika besar, sedang, dan kecil. Penulis menemukan problematika sedang yang sering ditemukan yaitu mengenai luas daerah hijau dalam persil dan penampilan bangunan gedung. Menurut penulis, kedua problematika tersebut cukup penting dan sama halnya dengan problematika besar mengenai kebakaran. Namun, untuk masalah mengenai penampilan bangunan gedung penulis belum menemukan adanya peraturan mengenai jenis, besaran dan kriteria lainnya yang lebih detail berkaitan dengan unsur lokal pada fasad pada pedoman atau peraturan pemerintah. Selanjutnya problematika sedang yang ditemukan membahas mengenai luas daerah hijau. Problematika tersebut ditemukan karena pengkaji teknis seringkali tidak mencantumkan luasan daerah hijau pada proses sidang SLF sehingga seringkali menjadi pertanyaan. Selain itu, problematika tersebut terkadang baru dapat ditemukan dan diselesaikan pada saat penelusuran lapangan. Seiring dengan ditemukannya teknologi seperti pada contoh

kasus Apartemen A, menurut para ahli luas daerah hijau dapat diberikan solusi dengan menggunakan *permeable pavers* yang dapat menyerap air pada wilayah perkerasan. Hal tersebut tentu saja menjadi solusi paling akhir karena berimplikasi dengan lahan yang terbatas. Selanjutnya, problematika besar yang membahas mengenai persyaratan keselamatan bangunan gedung, yang aspeknya berupa pemeriksaan sistem proteksi kebakaran. Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan berbagai pihak yang terlibat, menyatakan hal yang sama bahwa problematika besar terletak pada sistem proteksi kebakaran terutama pada gedung lama.

Proses SLF membutuhkan kesamaan pemahaman mengenai pentingnya sistem proteksi kebakaran diantara berbagai pihak yang terlibat. Pihak tersebut diantaranya pemilik gedung, perencana atau arsitek, pengkaji teknis, TABG dan pihak Pemda. Sebagai pemilik gedung, perlu menyediakan dan memperhatikan aspek kebakaran meskipun biaya yang dibutuhkan cukup besar. Perencana juga harus bertanggung jawab terhadap apa yang telah didesain sebelumnya pada gambar perizinan dengan tidak mengurangi spesifikasi, kelengkapan yang dibutuhkan sebuah gedung sesuai dengan gambar IMB. Pengkaji teknis juga harus memberikan pernyataan yang sesuai dengan kenyataan atas apa yang dinilai, serta dilandaskan dengan pedoman teknis pengkajian SLF yang berlaku. TABG maupun pihak Pemda juga perlu bertindak tegas dan rinci saat memberikan penilaian sampai dengan rekomendasi. Karena hal ini menyangkut laik tidaknya bangunan untuk ditempati. *Review* dan pengawasan adalah hal utama dalam proses pengkajian SLF sehingga diperlukannya *reviewer* yang kompeten. Pihak *reviewer* pada proses sidang SLF juga harus menilai berdasarkan kriteria penilaian pada pedoman yang telah terlampir dalam peraturan PermenPU No: 27/PRT/M/2018. Peninjauan lapangan juga diperlukan untuk memastikan kembali apakah

hasil pengkajian teknis telah sesuai dengan apa yang disampaikan saat sidang SLF.

Saran

Berdasarkan temuan dan kesimpulan di atas, berikut adalah beberapa topik penelitian lanjutan yang bisa dilakukan:

1. Kesadaran pemilik gedung tentang pentingnya keamanan dan keselamatan jiwa penghuni bangunan.
2. Kedalaman pengetahuan perancang (arsitek) tentang berbagai aturan bangunan yang berlaku baik nasional maupun local
3. Pemahaman pemangku kepentingan tentang pentingnya sertifikat laik fungsi.
4. Implementasi sertifikat laik fungsi pada berbagai jenis bangunan gedung.

Silaban, P. (2019, 05 14). Problematika yang dihadapi oleh TABG pada proses SLF. (D. Andini, Interviewer)

Simanjuntak, B. M. (2013). Identifikasi Variabel Penting Keandalan Bangunan Gedung di Kota Serang .

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-undang No.28 Tahun 2002. (2002). *Undang-Undang Tentang Bangunan Gedung*. Jakarta.
- Budianto, H. (2019, 05 14). Problematika yang dihadapi pengkaji teknis dalam proses SLF. (D. Andini, Interviewer)
- CNN. (2016, Oktober 11). Hampir Seluruh Apartemen Melanggar SLF.
- F.E.Preiser, W., & C.Vische, J. (2004). The evolution of building performance evaluation. In *Assessing Building Performance* (pp. 5-7). Butterworth-Heinemann.
- Haqy, A. A., & Endrotomo. (2017). Penerapan Konsep Defensible Space Pada. *JURNAL SAINS DAN SENI POMITS Vol. 6, No. 2 (2017) 2337-3520 (2301-928X Print)*.
- Permen PU. (2007). *Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*. Jakarta.