

STUDI PERBANDINGAN KEBIJAKAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

(Studi kasus: Kebijakan Sertifikasi Bangunan Gedung di Indonesia, Malaysia
dan India)

Wiwik Wiharti¹, Sholihin As'ad², Fajar Sri Handayani³

Universitas Sebelas Maret¹

Universitas Sebelas Maret²

Universitas Sebelas Maret³

Jl. Ir Sutami No.36, Kota Surakarta, Jawa Tengah 57126

E-mail: wiwikwiharti1@gmail.com

ABSTRAK

Permen PUPR No. 27 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung menjelaskan bahwa setiap bangunan gedung harus memiliki sertifikat laik fungsi sebagai syarat untuk dimanfaatkan. Sertifikat laik fungsi menyatakan suatu kondisi bangunan gedung memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan. Sedangkan persyaratan laik fungsi meliputi tata bangunan, persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Kebijakan ini tidak hanya diberlakukan di Indonesia namun juga diberlakukan di berbagai negara dengan istilah dokumen atau sertifikat yang berbeda-beda. Di Malaysia dikenal dengan *Certificate of Compliance and Completion* (CCC), sedangkan di India dikenal dengan *Completion Certificate* (CC) dan *Occupancy Certificate* (OC). Pada penelitian ini akan membandingkan sertifikat kelaikan bangunan gedung dari masing-masing negara yaitu, Indonesia, Malaysia dan India. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji masing-masing kebijakan sehingga diharapkan dapat menambah wawasan serta saran untuk pertimbangan kebijakan yang lebih baik di masa mendatang. Dari hasil kajian menunjukkan peraturan di Negara India cukup tegas pada sanksi-sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan, namun untuk kategori bangunan tidak dibedakan terkait dengan masa berlaku sertifikat kelaikan bangunan. Hal yang sama juga diberlakukan di Negara Malaysia. Berbeda dengan Negara Indonesia, di Indonesia dibedakan menjadi 3 (tiga) kategori dengan masa berlaku yang berbeda-beda, namun untuk sanksi pelanggaran masih belum diterapkan secara penuh. Hal ini bisa jadi disebabkan karena masih belum meratanya pengetahuan terkait sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Kata kunci: Gedung, Peraturan, Sertifikat Laik Fungsi

ABSTRACT

The Minister of Public Works Regulation No. 27 of 2018 concerning Building Function Proper Certification, explains that every building must have a certificate of functional suitability as a condition for use. A certificate of functional fitness states that a building's condition meets administrative requirements and technical requirements by the specified building function. Meanwhile, functional requirements include building layout, safety, health, comfort, and convenience requirements. This policy is not only implemented in Indonesia but is also implemented in various countries with different terms of documents or certificates. In Malaysia, it is known as a Certificate of Compliance and Completion (CCC), while in India it is known as a Completion Certificate (CC) and Occupancy Certificate (OC). This research will compare building suitability certificate from each country, Indonesia, Malaysia, and India. This research aims to examine each policy so that it is hoped that it can provide suggestions for better policy considerations in the future. The results of the study show that regulations in India are quite strict regarding sanctions for violations committed, but there is no distinction between building categories regarding the validity period of the building fitness certificate. The same thing also applies in Malaysia. In contrast to Indonesia, Indonesia is divided into 3 (three) categories with different validity periods, but sanctions for violations are still not fully implemented. This could be because there is still an unequal distribution of knowledge regarding building function certificates.

Keywords: Building, Regulation, Sertifikat Laik Fungsi

PENDAHULUAN

Bangunan gedung mempunyai fungsi penting dalam kehidupan manusia, diantaranya fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus (UU RI No.28, 2002). Penyelenggaraan bangunan gedung perlu dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, seimbang dan serasi dengan kepastian lingkungan (Riau, 2019).

Penyelenggaraan pembangunan gedung harus mengikuti atau berpedoman pada ketentuan-ketentuan, persyaratan dan peraturan-peraturan dari pemerintah yang berlaku. Penyelenggaraan SLF di Indonesia belum merata dan masih didominasi daerah-daerah di provinsi tertentu. Berdasarkan data dari laman SIMPBG Direktorat Bina Penataan Bangunan 2019, dari 480 kabupaten/kota di Indonesia yang memiliki peraturan daerah mengenai bangunan gedung, hanya 59 diantaranya yang telah memiliki peraturan kepala daerah tentang penerbitan SLF. Bila ditinjau dari lingkup provinsi selain DKI Jakarta yang data penyelenggaraan SLFnya tidak tercatat dalam SIMPBG, sebanyak 63,64% atau 21 dari 33 provinsi yang kabupaten/kotanya telah memiliki peraturan kepala daerah yang mengatur tentang penyelenggaraan SLF (Heriyusman, 2021).

Instrumen atau kebijakan terhadap kelaikan fungsi bangunan gedung setelah selesai dibangun dan sebelum dimanfaatkan, juga dipersyaratkan diberbagai negara lain dengan berbagai istilah, seperti di Malaysia dikenal dengan *Certificate of Compliance and Completion* dan di India dikenal dengan *Completion Certificate and Occupancy Certificate*. Hal menunjukkan bahwa kelaikan fungsi dari suatu gedung sangat penting dan hendaknya dapat dijalankan dengan tertib dan disiplin sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Sehingga penulis tertarik untuk melakukan studi perbandingan kebijakan dan peraturan terkait sertifikat kelaikan bangunan gedung yang ada di Indonesia, Malaysia dan India. Sedangkan tujuan penulisan yaitu untuk mengevaluasi kebijakan dari masing-masing negara, sehingga dapat memberikan wawasan dan pengetahuan bahwa sertifikasi kelaikan dari suatu bangunan gedung sangatlah penting untuk diterapkan dan diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi untuk kebijakan yang lebih baik di masa mendatang.

STUDI LITERATUR

Pembangunan gedung setiap tahun pasti akan terus bertambah. Pesatnya pembangunan gedung hendaknya dibarengi dengan persyaratan-persyaratan teknis yang memadai, sehingga tidak terjadi lagi kejadian-kejadian yang membahayakan

pemakai gedung. Tetapi kondisi yang ada saat ini masih banyak bangunan bangunan gedung yang tidak memiliki sertifikat laik fungsi sebelum dimanfaatkan (Yalid & Simamora, 2022).

Sebuah studi mengenai analisis pelaksanaan sertifikat laik fungsi bangunan rumah subsidi Kota Kupang, didapat hasil 27 % responden sudah mengurus sertifikat laik fungsi, sedangkan 73% responden yang belum pernah mengurus atau memiliki sertifikat laik fungsi bangunan gedung disebabkan karena kurang sosialisasi tentang Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 27/PRT/M/2018 yang membahas tentang Sertifikat Laik Fungsi serta kurangnya kesadaran masyarakat terhadap keandalan bangunan gedung (Lamdu & Fernandez, 2021).

Sertifikat laik fungsi dipengaruhi oleh banyak pertimbangan, yakni niat pemilik dalam pembuatan dan penyelesaiannya, tahap penatausahaan bangunan, pemeliharaan dan perawatan bangunan, pengelolaan bangunan, hingga akhir perjalanan pembongkaran serta mendukung keberhasilan sepanjang siklus hidup bangunan. Hal ini sangat penting untuk keberlanjutan dari suatu bangunan gedung. Selain itu akan menjadi bukti bahwa sertifikat laik fungsi merupakan strategi bangunan yang berkelanjutan seperti pemanfaatan, pemeliharaan, dan pengelolaan (Juliardi, dkk., 2021). Pada contoh studi kasus, Penerbitan SLF untuk Kota Bandung diawasi langsung oleh Dinas Tata Ruang (Distaru). Data yang dihimpun dari Pemerintah Kota Bandung, setidaknya terdapat 28 unit gedung bertingkat menengah hingga tinggi yang telah mendapat sertifikat laik huni pada tahun 2020.

Tabel 1. Jumlah bangunan gedung dan jumlah bangunan yang memiliki SLF

Tahun	Banyak Bangunan	Jumlah bangunan bersertifikasi	Persentase (%)
2015	179	9	5,03%
2016	179	7	3,91%
2017	179	2	1,12%
2018	179	3	1,68%
2019	179	2	1,12%
2020	266	5	1,88%

Sumber : (Juliardi, dkk., 2021).

Di Bangalore, India, menyatakan bahwa setiap bangunan yang tidak memiliki sertifikat laik fungsi dianggap sebagai bangunan ilegal dan tidak dapat dihuni (Zakaria, dkk., 2014). Proses izin perencanaan di Bangalore tidak hanya memerlukan persetujuan perencanaan untuk pembangunan suatu pembangunan atau proyek, tetapi juga memerlukan berbagai bentuk sertifikasi dari pihak yang berwenang selama dan setelah pembangunan seperti sertifikasi permulaan, penyelesaian dan hunian. Sertifikat laik huni menyatakan bangunan tersebut laik untuk dihuni. Pada pasal 190 Undang-Undang Pemerintah

Karnataka Tahun 1964 dan Pasal 310 Undang-Undang Perusahaan Kota Karnataka Tahun 1976 mengamanatkan bahwa setiap orang harus memperoleh sertifikat penyelesaian dan penempatan dalam waktu satu bulan setelah penyelesaian atau pendirian sebuah bangunan (The Karnataka Municipal Corporations Act, 1976). Pemerintah mengarahkan pemilik, penyewa dan semua penghuni bangunan gedung dengan tinggi lebih dari atau sama dengan 4 (empat) lantai Di Bangalore untuk memeriksa apakah bangunan mereka memenuhi peraturan, jika belum memenuhi, maka akan diarahkan untuk mengambil langkah-langkah segera untuk memastikan bahwa bangunan tersebut dilakukan perubahan agar sesuai dengan rencana yang dan peraturan yang berlaku (Sundaresan, 2019).

Sertifikat laik fungsi di Malaysia atau dikenal dengan *Certificate Completion and Compliance* (CCC) merupakan dokumen yang harus diajukan oleh pemilik bangunan kepada pemerintah setempat sebagai syarat bahwa bangunan tersebut laik untuk ditempati. Hal tersebut juga berpengaruh pada jual beli properti, karena dengan adanya CCC pembeli dapat memastikan bahwa tidak membeli bangunan yang tidak sempurna dan tidak mematuhi peraturan dan ketentuan yang berlaku (Zakaria, dkk., 2014).

METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian dapat berupa orang, lembaga, masyarakat, dan kondisi saat ini berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya (Sugiyono, 2017). Pada penelitian ini akan menggambarkan peraturan yang berlaku antar masing-masing negara, yaitu Indonesia, Malaysia dan India. Perbandingan tersebut dilakukan untuk memahami perbedaan antara berbagai sistem dan peraturan yang berlaku dan menemukan aspek persamaan serta dapat menjadikan rujukan untuk kebijakan yang lebih baik di masa mendatang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Di Indonesia diberlakukan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan, sebagaimana yang telah diatur dalam Permen PUPR No. 27 Tahun 2018. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung merupakan dokumen yang menyatakan suatu kondisi bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan (**Gambar 1**) (Permen PUPR, 2018). Sedangkan persyaratan laik fungsi meliputi tata bangunan, persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan

dan kemudahan (**Gambar 2**). Untuk mengetahui kondisi bangunan gedung sebagaimana yang telah disyaratkan, maka perlu dilakukan kajian teknis pada bangunan sehingga dapat diketahui fakta lapangan apakah gedung tersebut dalam kondisi andal atau terdapat temuan yang menyebabkan belum terpenuhinya persyaratan pada bangunan, sehingga dapat dilakukan saran dan perbaikan pada bangunan agar bangunan gedung tersebut tetap aman dan laik untuk digunakan (Permen PUPR, 2018).



Gambar 1. Bagan Persyaratan Bangunan Gedung



Gambar 2. Persyaratan Laik Fungsi

SLF bangunan gedung diberikan pada bangunan yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus yang diterbitkan oleh pemerintah pusat. Penerbitan SLF diberlakukan untuk penerbitan SLF pertama kali dan perpanjangan selanjutnya, adapun langkah-langkah penerbitan SLF dapat dilihat pada **Gambar 3** untuk penerbitan pertama kali dan **Gambar 4** untuk perpanjangan selanjutnya. Langkah yang harus diikuti untuk dapat diterbitkannya SLF yaitu dilakukannya Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung. Pemeriksaan ini dapat dilakukan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) yang terdiri dari tim ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilitan dokumen rencana teknik memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dengan dasar hukum Peraturan

perundang-undangan dan Standar Nasional Indonesia (SNI) terkait.

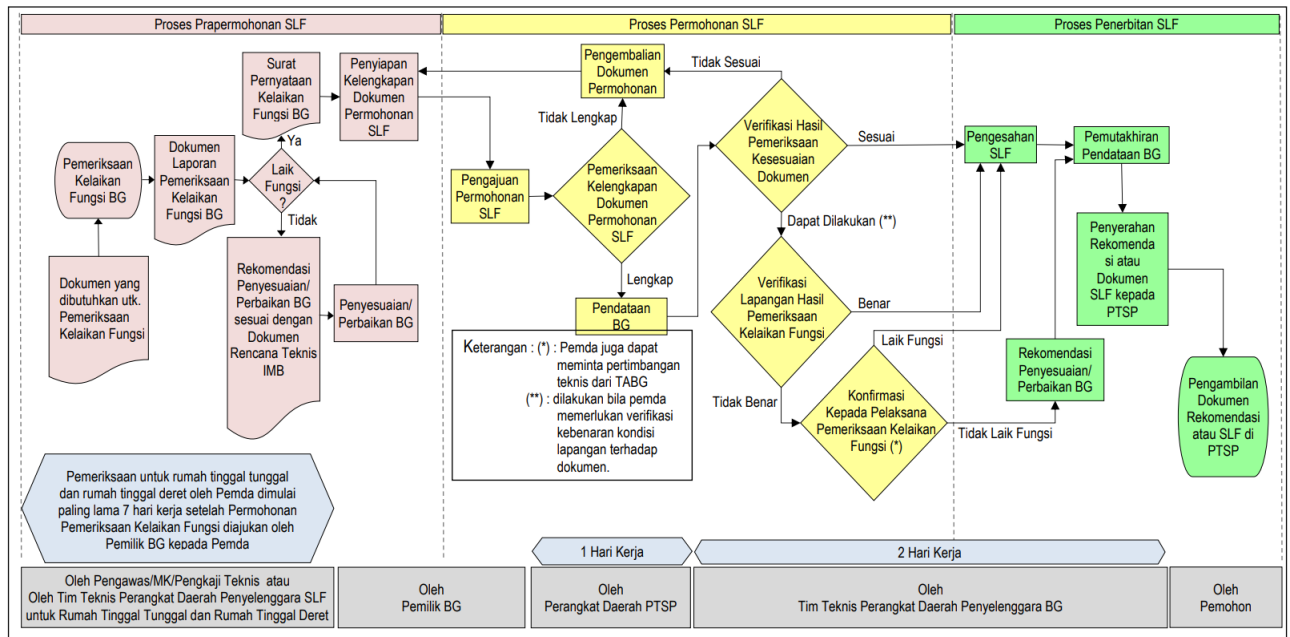
Pemeriksaan kelaikan bangunan gedung meliputi pemeriksaan persyaratan administratif dan pemeriksaan teknis dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Persyaratan Administratif Bangunan Gedung
 1. Status Hak Atas Tanah;

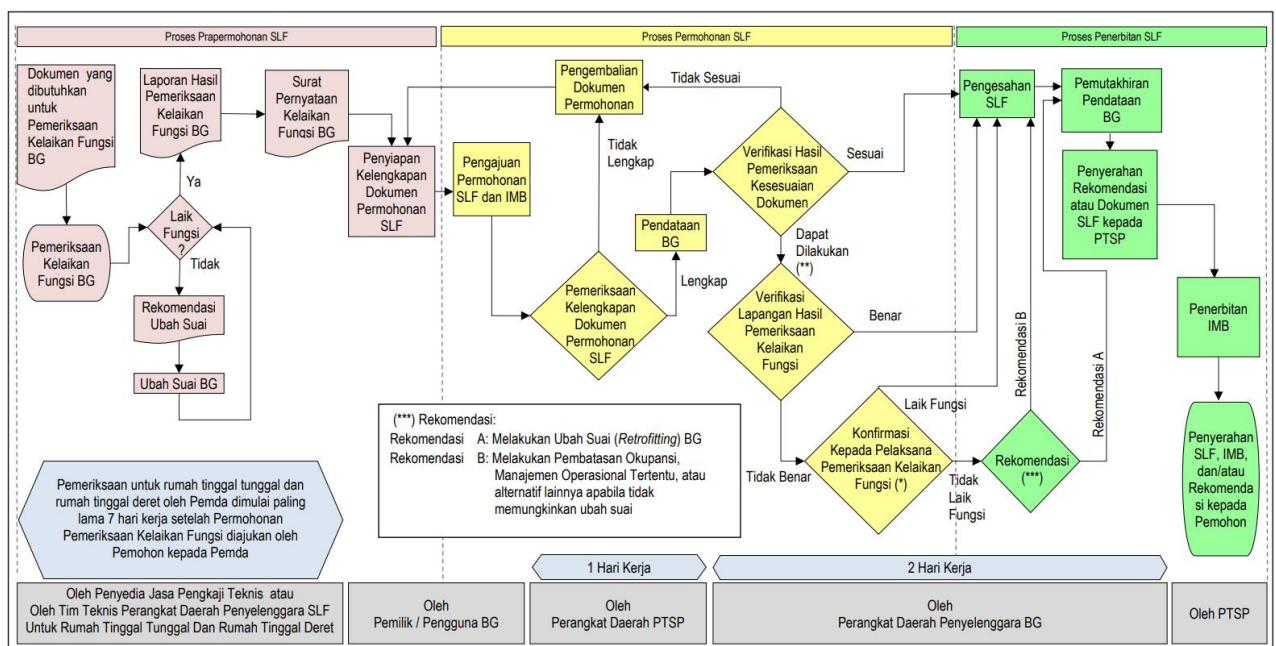
2. Status Kepemilikan Bangunan Gedung;
3. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

- b. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

1. Persyaratan tata bangunan;
2. Persyaratan keandalan bangunan gedung (Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan).



Gambar 3. Bagan Tata Cara Penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung Baru
Sumber : Permen PUPR No. 27/PRT/M/2018



Gambar 4. Bagan Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung yang Sudah Ada (*Existing*) dan Belum Memiliki PBG
Sumber : Permen PUPR No. 27/PRT/M/2018

Certificate of Completion and Compliance (CCC) in Malaysia

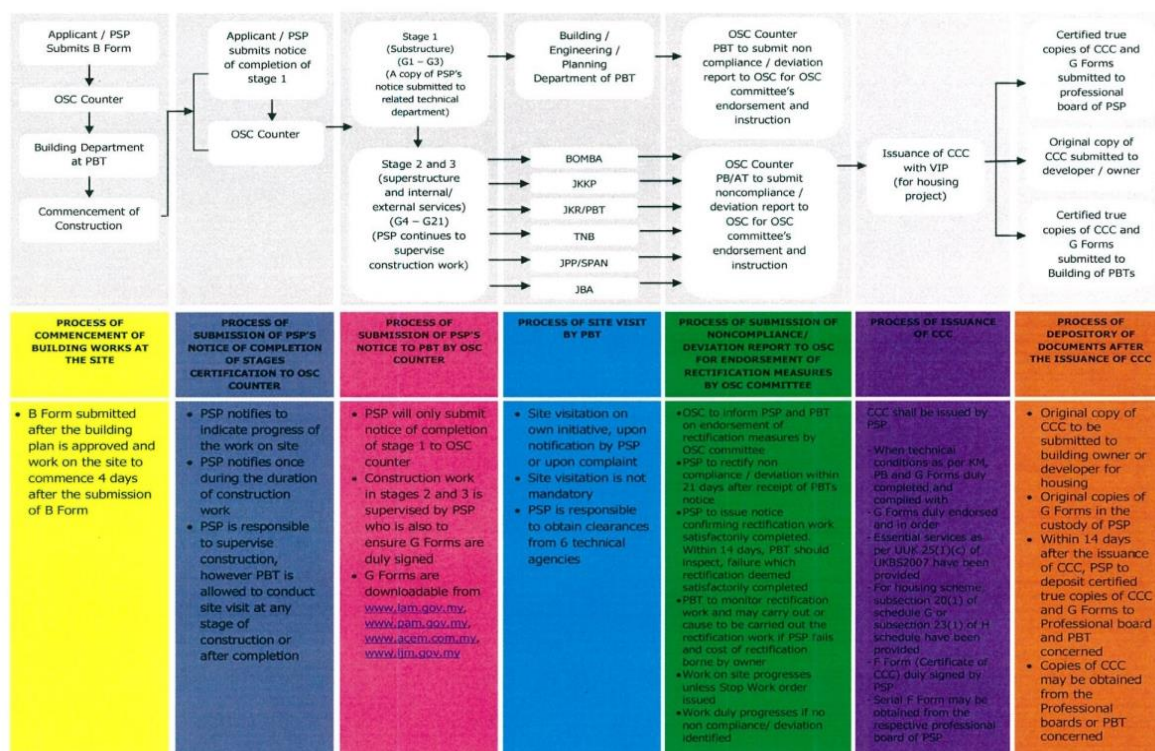
Certificate of Completion and Compliance (CCC) telah diperkenalkan untuk menggantikan *Certificate of Fitness for Occupation (CFO)*, sebagai sertifikat yang resmi dan sertifikat bangunan gedung yang sudah selesai dan aman untuk ditempati dengan infrastruktur yang lengkap dan mematuhi peraturan berdasarkan Undang-Undang Pemerintah Daerah tahun 1976 (UU 171) dan *Unifrom Building By-Law (UBBL)* (Binti, dkk., 2013).

CCC adalah sertifikasi mandiri yang mulai diberlakukan pada tanggal 12 April 2007, sebelumnya pemerintah daerah bertanggung jawab dalam penerbitan CFO, namun kini telah dialihkan kepada arsitek profesional, insinyur profesional dan juru gambar bangunan yang terdaftar dan diizinkan oleh undang-undang. Namun demikian pemerintah daerah masih bertanggung jawab menerima, memproses dan menyetujui rencana perencanaan dan pembangunan, pada saat yang sama, mereka juga dapat mengizinkan inspeksi lokasi atau menindaklanjuti keluhan untuk memeriksa pekerjaan yang sedang berlangsung, mengeluarkan pemberitahuan jika terdapat pelanggaran atau perbedaan dan kegagalan untuk memperbaikinya, mengeluarkan pemberitahuan secara tertulis kepada *Principal Submitting Person (PSP)* untuk tidak menerbitkan CCC jika pelanggaran dan perbedaan pada konstruksi yang

tidak diperbaiki, mengambil tindakan untuk memperbaiki pelanggaran atau perbedaan yang berkelanjutan dan melaporkan Dewan Profesional. Pemerintah setempat masih mempunyai kekuasaan atau berbagai hal selama masa konstruksi, namun tidak pada akhir masa konstruksi (Binti, dkk., 2013). Diagram alur persetujuan CCC dapat dilihat pada **Gambar 5**.

Dibawah sistem CCC yang baru, proses penerbitannya memerlukan 21 (dua puluh satu) formulir sertifikasi yang disahkan. Formulir ini disebutkan juga dengan formulir G, berdasarkan revisi UKBS 1984 (Amandemen) 2007 (Anggaran rumah tangga seragam gedung) CCC diterbitkan oleh PSP yang terdiri dari arsitek profesional, insinyur profesional dan juru gambar yang diizinkan mempunyai tugas sebagai berikut (UKBS, 1984) :

1. Menyiapkan dan menyampaikan rencana perencanaan dan pembangunan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapat persetujuan,
2. Menginformasikan Pemerintah Daerah tentang dimulainya pekerjaan konstruksi di lokasi,
3. Memastikan bahwa undang-undang dan ketentuan teknis Pemerintah Daerah dipatuhi,
4. Melaporkan pelanggaran bangunan,
5. Menjelaskan alasan pelanggaran dan melakukan tindakan pemulihan jika terjadi pelanggaran selama konstruksi,
6. Menyampaikan pemberitahuan dimulainya kembali pekerjaan kepada pemerintah daerah dan memastikan formulir G telah diisi



Gambar 5. Diagram Alur Persetujuan CCC
Sumber : (Arif, 2013)

Completion Certificate and Occupancy Certificate in India

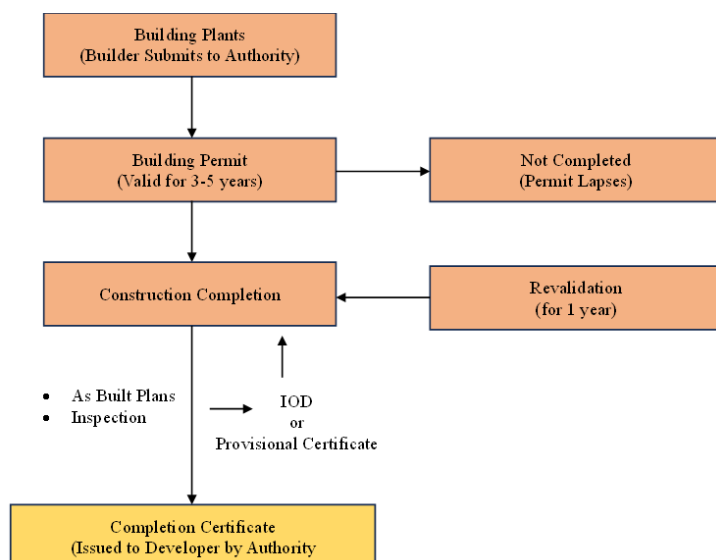
Completion Certificate (CC) atau Sertifikat penyelesaian adalah dokumen penting yang menyatakan bahwa suatu proyek konstruksi telah selesai sesuai dengan rencana dan spesifikasi yang disetujui. CC berisi semua informasi terkait dengan bangunan gedung seperti nama pemilik, lokasi, identitas tanah, tinggi bangunan dan kualitas bahan bangunan dan menunjukkan bahwa pembangunan tersebut sah, mengikuti peraturan pembangunan dan klaim manfaat pajak atas properti. Dalam hal jual beli properti, sertifikat ini sangat berpengaruh pada harga jual dan apabila pemilik tidak mempunyai CC, maka dapat dikenakan denda bahkan pengusiran oleh pihak berwenang. Pihak berwenang akan mengeluarkan sertifikat penyelesaian hanya setelah memeriksa konstruksi. Dokumen yang diperlukan untuk mengajukan *Completion Certificate* secara online adalah sebagai berikut:

1. Formulir yang telah diisi dengan benar,
2. Surat keterangan penyelesaian bangunan oleh Insinyur atau Arsitek yang mempunyai izin,
3. Surat persetujuan denah bangunan,
4. Sertifikat atau surat keselamatan struktural dari personel teknis terkait,

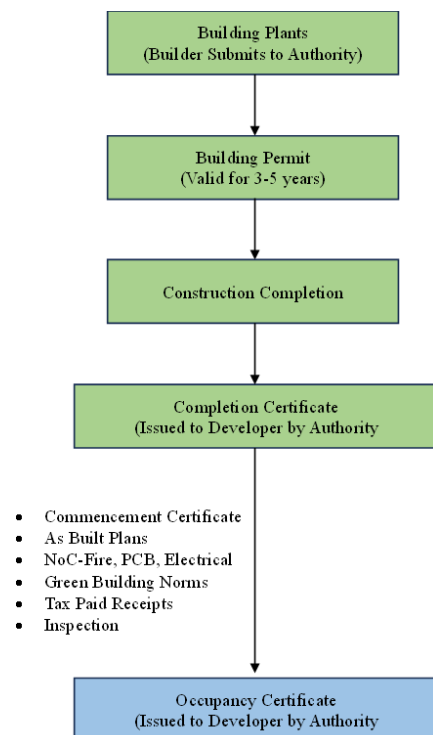
5. Tanda terima pajak properti,
6. Sertifikat dari pemadam kebakaran, jika ada
7. Sertifikat untuk pemasangan lift, jika ada
8. Sertifikat untuk sistem pembuangan limbah
9. Sertifikat untuk rencana pasokan air
10. Sertifikat untuk rencana penyediaan listrik
11. Dokumen atau pernyataan lainnya, jika berlaku

Sedangkan *Occupancy Certificate* (OC) atau sertifikat hunian merupakan suatu dokumen hukum yang memberikan kewenangan pendirian suatu bangunan di mata hukum, yang menyatakan bahwa rencana bangunan tersebut sesuai dengan undang-undang konstruksi yang disetujui oleh otoritas terkait dan tempat tersebut layak untuk ditempati (Building Bye-Laws, 2003). Dokumen yang diperlukan untuk mengajukan *Occupancy Certificate* adalah:

1. Sertifikat dimulainya proyek
2. *As Built Drawing* bangunan gedung
3. *Completion Certificate*
4. Salinan dokumen NoC keamanan terhadap bahaya kebakaran,
5. Foto-foto bangunan gedung
6. Foto panel surya dan pemanenan air hujan (Jika ada)
7. Norma Bangunan Ramah Lingkungan
8. Bukti Pembayaran Pajak



Gambar 6. Diagram Alir Persetujuan
Completion Certificate



Gambar 7. Diagram Alir Persetujuan
Occupancy Certificate

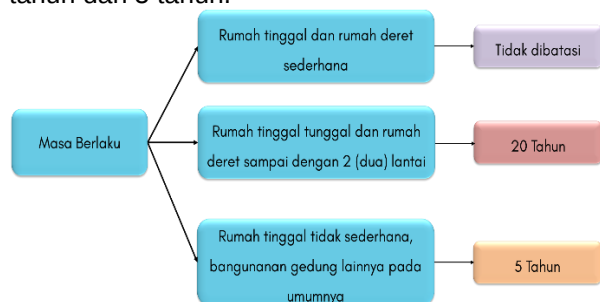
Tabel 2. Perbandingan Kebijakan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

	SLF (Indonesia)	CCC (Malaysia)	CC & OC (India)
Definisi	Sertifikat yang diterbitkan Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung khusus oleh Pemerintah Pusat, guna menyatakan kelayakan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk bisa dimanfaatkan.	Sertifikat yang resmi dan sertifikat bangunan gedung yang sudah selesai dan aman untuk ditempati dengan infrastruktur yang lengkap dan mematuhi peraturan berdasarkan undang-undang pemerintah daerah.	1. <i>Completion Certificate</i> (CC) adalah dokumen penting yang menyatakan bahwa suatu proyek konstruksi telah selesai sesuai dengan rencana dan spesifikasi yang disetujui, 2. <i>Occupancy Certificate</i> merupakan suatu dokumen hukum yang memberikan kewenangan pendirian suatu bangunan di mata hukum, yang menyatakan bahwa rencana bangunan tersebut sesuai dengan undang-undang konstruksi yang disetujui oleh otoritas terkait dan tempat tersebut layak untuk ditempati.
Dasar Hukum	1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.27/PRT/M/2018, 2. PP No. 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/ Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, 3. Peraturan Daerah Kota/ Kabupaten atau Provinsi tentang Bangunan Gedung.	1. <i>Uniform Building By-Laws</i> 1984, 2. Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, 3. <i>Street, Drainage And Building Act</i> 1974,	1. <i>Guide For Using National Building Code Of India</i> 2016, 2. <i>Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules</i> 2016, 3. <i>Building Bye-Laws</i> 2003.
Manfaat	1. Sebagai perlindungan hukum, 2. Mewujudkan fungsi bangunan gedung, 3. Memperhitungkan bangunan dengan matang, 4. Menjamin keamanan penghuni, 5. Meningkatkan nilai jual, 6. Meningkatkan PAD dan Operasional bangunan gedung, 7. Syarat pembuatan akta pemisahan (rumah susun dan bangunan gedung dengan <i>konsep strata title</i> /hak milik atas satuan ruman susun), 8. Syarat WTO (<i>World Trade Organization</i>) dan ILO (<i>International Labour Organization</i>) untuk bangunan industri.	1. Sebagai perlindungan hukum, 2. Mewujudkan fungsi bangunan gedung, 3. Memperhitungkan bangunan dengan matang, 4. Menjamin keamanan penghuni, 5. Meningkatkan nilai jual bangunan, 6. Permohonan renovasi, 7. Permohonan usaha, 8. Untuk mendapatkan sertifikat keselamatan kebakaran.	1. Sebagai perlindungan hukum, 2. Mewujudkan fungsi bangunan gedung, 3. Memperhitungkan bangunan dengan matang, 4. Keselamatan penghuni, 5. Layanan dan utilitas kota, 6. Serah terima dan kepemilikan, 7. Masa garansi dan pemeliharaan, 8. Penjualan kembali dan penilaian gedung.

	SLF (Indonesia)	CCC (Malaysia)	CC & OC (India)
Penanggung Jawab	1. Pemerintah daerah, untuk bangunan gedung selain gedung fungsi khusus 2. Pemerintah Daerah provinsi, untuk bangunan gedung fungsi khusus di provinsi DKI Jakarta 3. Pemerintah pusat, untuk bangunan gedung fungsi khusus di provinsi lainnya	<i>Principal Submitting Person</i> (PSP). PSP dapat berupa arsitek profesional, insinyur profesional, atau juru gambar bangunan yang terdaftar di Dewan Arsitek Malaysia (LAM). PSP harus terdaftar pada dewan masing-masing berdasarkan undang-undang yang berkaitan dengan bidangnya, seperti <i>Architects Act</i> 1967 atau <i>Registration of Engineers Act</i> 1967 (Revisi 2015).	<i>Local government or municipal corporation's building or construction department</i>
Masa berlaku	1. Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF); 2. Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; 3. Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya, dan Bangunan Gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun	10 tahun sejak tanggal CCC diterbitkan untuk bangunan tersebut dan setiap 10 tahun setelahnya	▪ CC ; Pemilik harus melaporkan pada pihak berwenang 1 bulan sebelum pembangunan suatu konstruksi, ▪ OC ; 5 tahun sejak tanggal OC diterbitkan.
Sanksi	1. Peringatan tertulis 2. Pembatasan kegiatan seperti pembangunan, pemanfaatan dan pembongkaran 3. Penghentian sementara atau tetap pada tahapan pembangunan, pemanfaatan dan pembongkaran 4. Pembekuan PBG, SLF dan persetujuan pembongkaran 5. Pencabutan PBG, SLF dan persetujuan pembongkaran	RM250,000, hukuman penjara tidak lebih dari 10 tahun, atau kedua-duanya.	1. Tanpa OC pemilik bangunan tidak mendapatkan status hukum, 2. Tidak dapat mengajukan pasokan air dan sanitasi serta sambungan listrik 3. Tidak dapat melakukan pembelian atau penjual properti 4. Struktul yang dibangun dapat dianggap ilegal, 5. Penghuni dapat diusir oleh otoritas hukum, 6. Sulit mendapatkan Sertifikat Khata

Sumber : Data Pribadi

Dari hasil perbandingan pada **Tabel.2** dapat dilihat perbedaan antara 3 (tiga) Negara yaitu Negara Indonesia, Malaysia dan India pada masa berlaku sertifikat kelaikan bangunan, dimana Negara Indonesia membagi menjadi tiga kategori bangunan dengan masa berlaku yang berbeda-beda, sedangkan Malaysia dan India masa berlakunya sama untuk semua bangunan, yaitu 10 tahun dan 5 tahun.



Gambar 9. Kategori masa berlaku SLF bangunan gedung di Indonesia

Kemudian perbedaan kebijakan juga terlihat pada sanksi yang berlaku. Di India ditetapkan sanksi yang sangat tegas, seperti tidak mendapatkan pasokan air, listrik bahkan sampai dengan pembongkaran bangunan gedung. Hal ini juga dibuktikan dengan ledakan menara Apex dan Cayenne (masing-masing 103 m dan 97 m) berdasarkan keputusan Mahkamah Agung India yang memerintahkan pembongkaran bangunan ilegal tersebut. Setelah memutuskan agar pembongkaran berlangsung cepat, Mahkamah Agung tetap terlibat dalam proses menjelang ledakan, menerima masukan dari seluruh pemangku kepentingan dan memberikan instruksi terkini seiring berjalannya proyek. Pada puncaknya, lebih dari 400 orang mempersiapkan gedung untuk diledakan, banyak di antaranya memiliki keluarga dan tempat tinggal mereka sendiri yang dekat dengan Menara tersebut. Hal ini dilakukan karena pada tahap pembangunannya melakukan banyak pelanggaran hukum. Salah satunya tidak mematuhi batas ketinggian bangunan yang telah ditetapkan.



Gambar 9. Penghancuran Menara kembar Supertech
Sumber : <https://www.thehindu.com/>

Dari kasus tersebut, menyatakan ketegasan pemerintah India dalam melaksanakan dan menertibkan peraturan yang telah ditetapkan. Di harapkan hal tersebut juga dapat diterapkan disecara konsisten dan berkelanjutan.

Jika ditinjau dari manfaatnya, SLF di Indonesia khusus untuk rumah susun (rusun) menjadi persyaratan untuk pembuatan akta pemisahan yaitu rumah susun dan bangunan gedung dengan konsep *strata title* atau hak milik atas satuan ruman susun. Seperti yang diketahui bahwa *strata title* adalah hak milik atas satuan rumah susun (sarusun). Hal tersebut juga merupakan hak kepemilikan bersama, atas sebuah kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang pribadi serta hak bersama atas ruang publik. Di Malaysia, CCC menjadi syarat untuk mendapatkan sertifikat keselamatan kebakaran bangunan gedung. Sedangkan di India sertifikat tersebut sebagai syarat untuk penerbitan OC. Dimana OC menjadi syarat untuk mendapatkan sertifikat Khata yang membuktikan kepemilikannya atas properti dan membayar pajak properti.

Hasil perbandingan pada **Tabel. 2**, menampilkan bahwa sertifikat laik fungsi sangat penting untuk diimplementasikan pada bangunan gedung. Dengan adanya sanksi-sanksi yang berlaku, diharapkan semua pihak terkait dapat menjalankan peraturan dan standar yang telah ditetapkan, hal tersebut dilakukan demi tercapainya suatu bangunan gedung yang fungsional, aman, nyaman dan selaras dengan lingkungan.

KESIMPULAN

Dari kajian di atas, menunjukkan peraturan di Negara India cukup tegas pada sanksi-sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan, namun untuk kategori bangunan tidak dibedakan terkait dengan masa berlaku sertifikat kelaikan bangunan. Hal yang sama juga diberlakukan di Negara Malaysia. Namun berbeda dengan Negara Indonesia, di Indonesia terdiri dari 3 (tiga) kategori dengan masa berlaku yang berbeda-beda namun untuk sanksi pelanggaran masih belum diterapkan secara penuh. Hal ini bisa jadi disebabkan karena masih belum meratanya pengetahuan terkait sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Diharapkan peraturan yang berlaku dapat diterapkan dan dijalankan dengan disiplin. Mengingat pentingnya sertifikat laik fungsi bangunan gedung, untuk menjamin rasa aman dan nyaman bagi pengguna bangunan gedung dan memberikan perlindungan hukum yang pasti.

DAFTAR PUSTAKA

- Arif, M. F. B. M. (2013). *Certificate of Completion and Compliance*. Universiti Teknologi Mara. Malaysia
- Bangalore Mahanagara Palike.(2004). Building Bye-Laws 2003. Pursuance of Section 428 Of the Karnataka Municipal Corporation Act 1976).
- Binti, N., Azura, I., Ramli, B., Izwan, M., Zahari, B., & Ahmad, J. B. (2010). *Certificate For Occupancies (CFO) And Certificate Of Completion And Compliances (CCC): Are Customers Satisfied?*. Universiti Teknologi MARA Shah Alam. Malaysia.
- Heriyusman, D. (2021). Pemetaan Faktor-faktor Pengaruh Implementasi Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung: Pendekatan GAP Analysis. *Jurnal Sains Dan Teknologi ISTP*, 15(2), 154–167.
- Juliardi, R. D., Puri, E. R., & Aziza, M. I. (2021). Temporary Occupancy Permit (SLF) for Building Sustainable Strategy. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 738(1).
- Lamdu, A. K. A., & Fernandez, R. L. (2021). Analisis Pelaksanaan Sertifikat Laik Fungsi Pada Rumah Subsidi Di Kota Kupang. *Jurnal Rekayasa Sipil*, 1(1), 20–25.
- (RI) Republik Indonesia. (2018). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 27 Tahun 2018 Tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Lembaran Negara RI Tahun 2018, No. 27. Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. Jakarta
- Perundangan Subsidiari Persekutuan.(2021). Malaysia Uniform Building By-Laws 1984 Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 Amandemen 2021. Malaysia
- Riau, D. P. (2019). *Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*. Zifata Jawa.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sundaresan, J. (2019). Urban planning in vernacular governance: Land use planning and violations in Bangalore, India. *Progress in Planning*, 127, 1–23.
- (RI) Republik Indonesia .(2002). Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Lembaran Negara RI Tahun 2002, No. 28. Presiden Republik Indonesia. Jakarta
- Yalid, Y., & Simamora, B. (2022). Penerapan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung di Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 2(1), 1–13.
- Zakaria, R., Ani, A. I. C., & Ali, A. S. (2014). Certificate Completion And Compliance (CCC) For Building Certification In Malaysia: Literature Review. *MATEC Web of Conferences*. EDP Sciences.