



Peraturan Walikota Semarang No. 47 Tahun 2017

Tentang
SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG



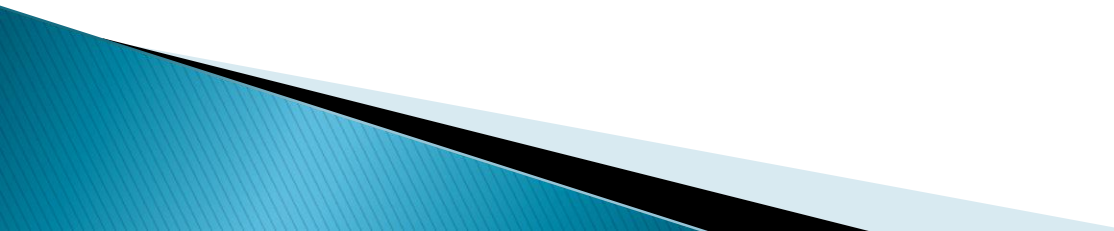
DASAR HUKUM

- ▶ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- ▶ Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- ▶ Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung
- ▶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tanggal 9 Agustus 2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
- ▶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung
- ▶ Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2012 Nomor 38);

MAKSUD

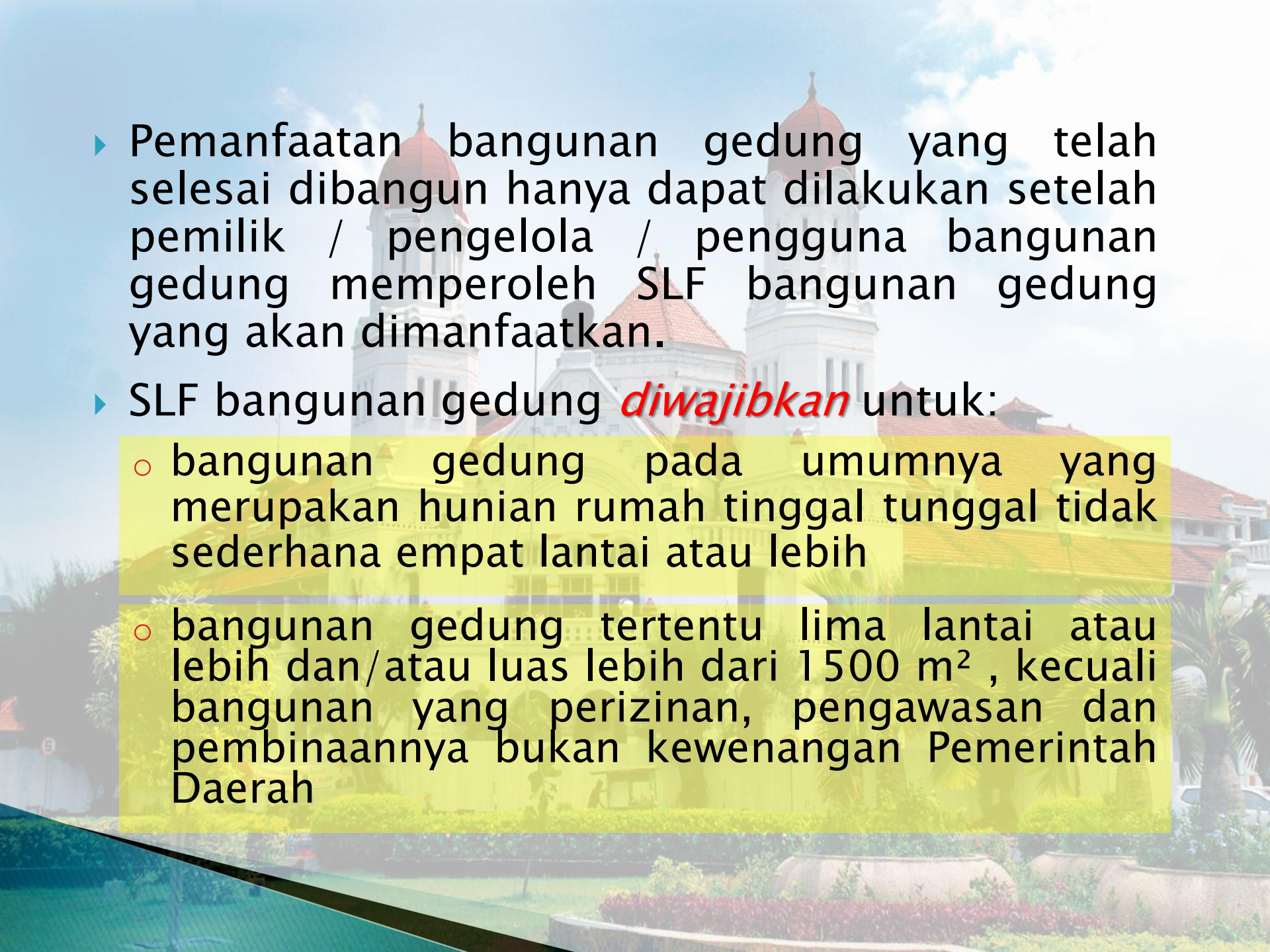
- mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, sehingga terwujud kelaikan fungsi bangunan gedung

TUJUAN

- mewujudkan bangunan yang handal dan fungsional
 - mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung
- 

POLA UMUM PENGATURAN SLF

- ▶ SLF Bangunan Gedung diterbitkan untuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan, berdasarkan prinsip:
 - *pelayanan prima*
 - *tanpa pungutan biaya*

- 
- ▶ Pemanfaatan bangunan gedung yang telah selesai dibangun hanya dapat dilakukan setelah pemilik / pengelola / pengguna bangunan gedung memperoleh SLF bangunan gedung yang akan dimanfaatkan.
 - ▶ SLF bangunan gedung *diwajibkan* untuk:
 - bangunan gedung pada umumnya yang merupakan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana empat lantai atau lebih
 - bangunan gedung tertentu lima lantai atau lebih dan/atau luas lebih dari 1500 m² , kecuali bangunan yang perizinan, pengawasan dan pembinaannya bukan kewenangan Pemerintah Daerah

MASA BERLAKU SLF

- ▶ **20 (dua puluh) tahun** untuk bangunan gedung pada umumnya yang merupakan hunian rumah tinggal (*selain ketentuan diatas*)
- ▶ **5 (lima) tahun** untuk bangunan gedung tertentu

Perpanjangan SLF bangunan gedung **paling lambat 60 hari kalender sebelum SLF berakhir**



► Ketentuan masa berlaku SLF dan perpanjangan SLF *tidak berlaku* apabila:

- penggunaan bangunan gedung tidak sesuai dengan IMB dan/atau SLF; dan/atau
- terjadi kebakaran dan/atau bencana yang merusak bangunan sehingga tidak memenuhi syarat teknis laik fungsi bangunan.

Kegiatan Pemeriksaan Kelaikan Bangunan Gedung

dilaksanakan apabila:

- ▶ adanya permohonan Pemilik / Pengelola / Pengguna Bangunan Gedung
- ▶ adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung
- ▶ adanya kerusakan bangunan gedung akibat kebakaran dan/atau bencana
- ▶ adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya
- ▶ adanya temuan berdasarkan hasil pengawasan di lapangan.

PENERBITAN DAN PERPANJANGAN SLF BANGUNAN GEDUNG

Penerbitan SLF bangunan gedung diberlakukan pertama kali untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun, dengan ketentuan:



1

untuk bangunan gedung tunggal dalam 1 (satu) kavling/persil, SLF bangunan gedung dapat diterbitkan hanya pada bangunan gedung yang merupakan satu kesatuan sistem;



penerbitan SLF bangunan gedung untuk sebagian dapat diterbitkan pada unit bangunan gedung yang terpisah secara horizontal atau terpisah secara konstruksi

2





3

untuk kelompok unit bangunan gedung dalam 1 (satu) kavling/persil dengan kepemilikan yang sama, SLF bangunan gedung dapat diterbitkan secara bertahap untuk sebagian bangunan gedung yang secara teknis sudah fungsional dan akan dimanfaatkan sesuai dengan permintaan Pemilik / Pengelola / Pengguna.



- ▶ *Penerbitan SLF bangunan gedung* dilakukan setelah pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dengan hasil pemeriksaan/pengujian terhadap persyaratan administratif dan persyaratan teknis telah memenuhi persyaratan.
- ▶ *Perpanjangan SLF bangunan gedung* dilakukan setelah pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dengan hasil pemeriksaan/pengujian terhadap persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta hasil pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan/perawatan pada tahun-tahun sebelumnya telah memenuhi persyaratan.

Pengajuan permohonan penerbitan SLF Bangunan Gedung oleh:

- ▶ **Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung;**
- ▶ **Penyedia jasa konstruksi atau manajemen konstruksi yang bersertifikasi dengan surat kuasa bermeterai cukup; atau**
- ▶ **Penyedia jasa pengkajian teknis yang bersertifikasi selaku pelaksana pengurusan permohonan SLF bangunan gedung yang resmi dengan surat kuasa bermeterai cukup.**

Pengajuan permohonan perpanjangan SLF Bangunan Gedung oleh:

- ▶ Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung atau menugaskan unit kerja yang bertanggung jawab dalam bidang pemeliharaan/perawatan bangunan gedung; atau
- ▶ Penyedia jasa pengkajian teknis yang bersertifikasi selaku pelaksana pengurusan permohonan SLF bangunan gedung yang resmi dengan surat kuasa bermeterai cukup.

TATA CARA PENERBITAN SLF

1. persiapan kelengkapan dokumen;
2. pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung;
3. pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung;
4. pemeriksaan oleh instansi terkait/Tim Pengkaji Teknis yang dibentuk Pemerintah Daerah dan dalam hal diperlukan dapat dilakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait/ Tim Pengkaji Teknis yang dibentuk Pemerintah Daerah;
5. persetujuan pengesahan; dan
6. penerbitan SLF.

Tahapan persiapan kelengkapan dokumen

Dilaksanakan setelah pelaksanaan konstruksi bangunan gedung selesai, kelengkapannya :

a. dokumen pelaksanaan konstruksi atau catatan pelaksanaan konstruksi termasuk:

- gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*);
- pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (manual); dan
- jika Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung menggunakan penyedia jasa pengawasan konstruksi/Manajemen Konstruksi/penyedia jasa teknis konstruksi, maka wajib melengkapi dokumen perjanjian/ikatan kerja.

b. dokumen administratif yang meliputi:

- IMB;
- dokumen status/bukti pemanfaatan bangunan gedung; dan
- dokumen status hak atas tanah.

Tahapan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung

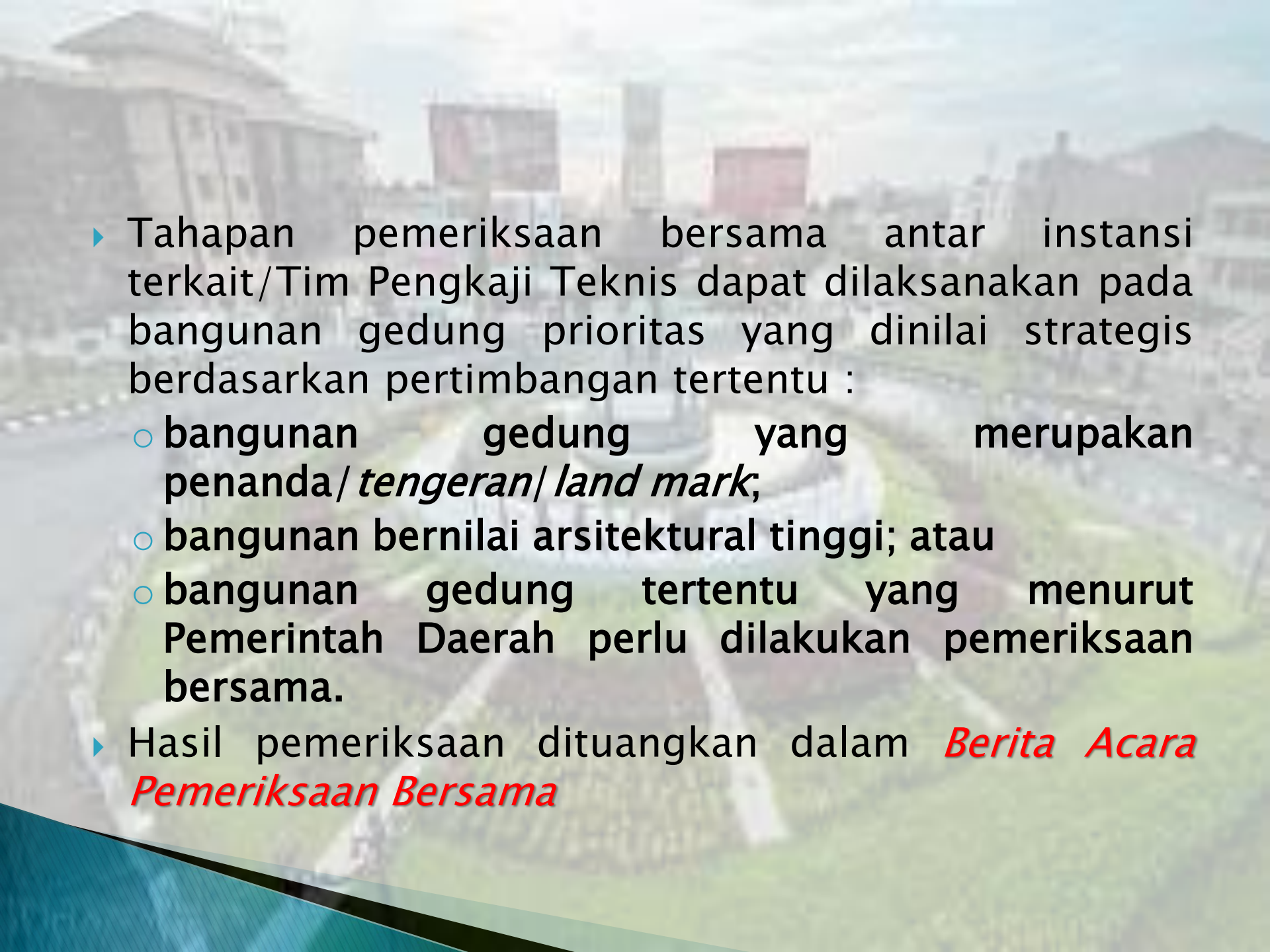
- a. Pengisian hasil pemeriksaan/pengujian pada *Formulir Daftar Simak*
- b. Pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung dilaksanakan oleh:
 - penyedia jasa konstruksi atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian; atau
 - penyedia jasa pengkajian teknis yang memiliki sertifikat keahlian, untuk bangunan gedung yang sudah dimanfaatkan tetapi belum memiliki SLF
- c. Apabila hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung *belum memenuhi persyaratan*, maka Pemilik / Pengelola/ Pengguna Bangunan Gedung *wajib* memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung dimaksud, sesuai dengan batas waktu yang ditentukan oleh Pemeriksa/penguji kelaikan fungsi bangunan gedung.
- d. Hasil dirangkum dalam *Surat Pernyataan Pemeriksaan/ Pengujian Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau berupa Rekomendasi*.

Tahapan pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung

- a. dilaksanakan setelah bangunan gedung selesai pelaksanaan konstruksi.
- b. diajukan kepada Kepala Dinas dengan mengisi *Formulir Permohonan* disertai lampiran paling sedikit meliputi:
 - Surat Pernyataan Pemeriksaan/Pengujian Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau Rekomendasi Hasil Pemeriksaan/Pengujian Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung yang bertanda tangan di atas meterai secukupnya;
 - Daftar Simak Pemeriksaan/Pengujian Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung;
 - gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*).
 - dokumen administratif yang meliputi:
 - IMB awal atau perubahan IMB jika terdapat perubahan pada pelaksanaan konstruksi;
 - dokumen status/bukti pemanfaatan bangunan gedung; dan
 - dokumen status hak atas tanah.

Tahapan pemeriksaan oleh instansi terkait/Tim Pengkaji Teknis

- ▶ Instansi terkait terdiri dari :
 - instansi yang bertanggung jawab di bidang pencegahan dan penanggulangan kebakaran
 - instansi yang bertanggung jawab di bidang lingkungan hidup
 - instansi yang bertanggungjawab di bidang pengawasan keselamatan dan kesehatan kerja
 - instansi lainnya sesuai kebutuhan untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung.
- ▶ Tim Pengkaji Teknis terdiri dari :
 - instansi terkait
 - ahli yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- ▶ Hasil Pemeriksaan dituangkan dalam *Rekomendasi /Saran*

- 
- ▶ Tahapan pemeriksaan bersama antar instansi terkait/Tim Pengkaji Teknis dapat dilaksanakan pada bangunan gedung prioritas yang dinilai strategis berdasarkan pertimbangan tertentu :
 - bangunan gedung yang merupakan penanda/ *tengeran/ land mark*;
 - bangunan bernilai arsitektural tinggi; atau
 - bangunan gedung tertentu yang menurut Pemerintah Daerah perlu dilakukan pemeriksaan bersama.
 - ▶ Hasil pemeriksaan dituangkan dalam *Berita Acara Pemeriksaan Bersama*

Tahapan persetujuan pengesahan

- Pemeriksaan atas semua dokumen
- Tim Pengkaji Teknis menandatangani *Rekomendasi/Saran*

Tahapan penerbitan SLF

- Oleh Kepala Dinas setelah Rekomendasi/Saran ditandatangani oleh Tim Pengkaji Teknis

TATA CARA PERPANJANGAN SLF

1. pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan
2. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dalam rangka perpanjangan SLF bangunan gedung
3. pengajuan permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung
4. pemeriksaan oleh instansi terkait/Tim Pengkaji Teknis yang dibentuk Pemerintah Daerah dan dalam hal diperlukan dapat dilakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait/ Tim Pengkaji Teknis yang dibentuk Pemerintah Daerah
5. persetujuan pengesahan
6. penerbitan SLF Perpanjangan

Tahapan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan

- ▶ Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung *(memiliki unit kerja dan SDM yang bersertifikasi keahlian sesuai ketentuan)*
- ▶ pengelola bangunan gedung yang berbentuk badan hukum *(memiliki perikatan hukum dengan pengelola gedung, pengelola gedung memiliki SDM yang bersertifikasi keahlian sesuai ketentuan)*
- ▶ penyedia jasa pengkajian teknis yang memiliki sertifikat keahlian

Tahapan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung

- ▶ Penyedia jasa pengkajian teknis yang memiliki sertifikat keahlian.
- ▶ Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung *wajib* memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang *belum memenuhi persyaratan*
- ▶ Hasil pengisian Daftar Simak Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dirangkum dalam *Formulir Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau berupa Rekomendasi.*

Perpanjangan SLF bangunan gedung dilaksanakan setelah Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung melakukan penyiapan kompilasi/himpunan hasil atas:

▶ *pemeriksaan berkala bangunan gedung*

- Laporan pemeriksaan berkala bangunan gedung, laporan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung
- Daftar Simak Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung
- Surat Pernyataan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung atau Rekomendasi

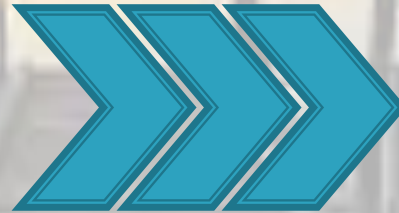
▶ *pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.*

- Daftar Simak Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung
- Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau Rekomendasi

Tahapan permohonan perpanjangan SLF Bangunan Gedung

- ▶ Surat Permohonan Perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang dibuat setelah pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung menilai kesesuaian persyaratan administratif dan persyaratan teknis
- ▶ Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau Rekomendasi hasil Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung yang telah ditandatangani di atas meterai yang cukup
- ▶ Surat Pernyataan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung atau Rekomendasi yang telah ditandatangani di atas meterai yang cukup.
- ▶ Daftar Simak Pemeriksaan/Pengujian Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung
- ▶ Daftar Simak Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
- ▶ *as built drawing*
- ▶ fotokopi IMB awal dan/atau perubahan IMB jika terdapat perubahan pada pelaksanaan konstruksi
- ▶ dokumen SLF bangunan gedung terakhir

- ▶ Tahapan pemeriksaan oleh instansi terkait/Tim Pengkaji Teknis
- ▶ Tahapan pemeriksaan bersama antar instansi terkait/Tim Pengkaji Teknis
- ▶ Tahapan persetujuan pengesahan
- ▶ Tahapan penerbitan SLF Perpanjangan



idem
**Tata cara
penerbitan
SLF**

PELAYANAN PENERBITAN DAN PERPANJANGAN SLF

dapat *ditangguhkan* apabila :

- perbaikan dan atau penyempurnaan instalasi dan perlengkapannya belum dipenuhi oleh Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung;
- penyedia jasa pengawasan konstruksi memberikan laporan pelaksanaan yang tidak benar.

Kepala Dinas berwenang menghentikan pelayanan penerbitan dan perpanjangan SLF yang ditangguhkan, apabila setelah lewat jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak diterbitkannya surat penangguhan, Pemilik/ Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung tidak memperbaiki dan/atau melengkapi persyaratan teknis.

DOKUMEN SLF BANGUNAN GEDUNG

- ▶ Terdiri atas *Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi beserta lampirannya.*
- ▶ *Lampiran :*
 - Lembar Pencatatan Data Tanggal Penerbitan dan Perpanjangan SLF Bangunan Gedung;
 - Lembar Gambar *Block Plan/Site Plan*; dan
 - Lembar Daftar Kelengkapan Dokumen untuk Perpanjangan SLF Bangunan Gedung.

LABEL TANDA BANGUNAN GEDUNG LAIK FUNGSI

- ▶ Memuat :
 - Logo / ikon
 - tanggal mulai berlakunya dan berakhirnya SLF Bangunan Gedung/bagian bangunan gedung.
- ▶ Pemilik/Pengelola/Pengguna Bangunan Gedung **wajib** memasang Label Tanda Bangunan Gedung Laik Fungsi pada dinding di luar atau di dalam bangunan gedung dengan ketentuan mudah dilihat oleh pengunjung.

PENGAWASAN

- ▶ Masyarakat dapat melaporkan secara tertulis indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan/atau berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan
- ▶ Laporan tertulis dibuat berdasarkan fakta dan pengamatan secara objektif dan perkiraan kemungkinan secara teknis gejala konstruksi bangunan gedung yang tidak laik fungsi.
- ▶ Mengacu pada Peraturan Walikota yang mengatur tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

LAIN LAIN

- ▶ Pemeriksaan terhadap kelaikan fungsi bangunan gedung yang sudah dimanfaatkan sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini dapat dilaksanakan dengan kriteria:
 - untuk bangunan sederhana, pemeriksaan dilaksanakan Tenaga Ahli yang ditunjuk Kepala Dinas
 - untuk bangunan tidak sederhana, pemeriksaan dilaksanakan Tenaga Ahli yang memiliki sertifikat keahlian
- ▶ pada bangunan gedung yang sudah dimanfaatkan sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini wajib dilaksanakan *paling lambat 3 (tiga) tahun* setelah diundangkannya Peraturan Walikota .

SANKSI ADMINISTRASI

- ▶ peringatan tertulis disertai perintah untuk memiliki SLF *dan membayar denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung (untuk keterlambatan perpanjangan SLF)*
- ▶ pemasangan tanda pengawasan
- ▶ Surat Perintah Penghentian Sementara Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan Pembekuan SLF disertai Rekomendasi Penyegehan
- ▶ Surat Perintah Penghentian Tetap Pemanfaatan

7

- SP 1

- SP 2

7

- SP 3

- Pemasangan Tanda Pengawasan

7

- Surat Perintah Penghentian Sementara Kegiatan Pemanfaatan Bangunan

- Pembekuan SLF

- Rekomendasi Penyegelan

30

- Penyegelan

- Surat Perintah Penghentian Tetap Pemanfaatan

An aerial photograph of a large, busy roundabout in a city. The roundabout has a central green island with a tall, dark monument and a circular fountain. The monument is a tall, slender column with a tiered base. The fountain is a circular pool of water with a central spout. The roundabout is surrounded by a multi-lane road with many cars. In the background, there are various buildings, including a large white building with a red roof and a modern glass building. The sky is clear and blue.

Terima Kasih