



Kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi: Menjamin Legalitas dan Keamanan di Lembaga Pendidikan

Shinta Hadiyantina^{1*}, Dewi Cahyandari², Amelia Ayu Paramitha³, Tiara Maharani⁴, Alfira Yushardinar Sudrajad⁵

¹ Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Indonesia, email shinta_fh@ub.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Indonesia, email. dewicahyandari@ub.ac.id

³ Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Indonesia, email ameliaayu27@ub.ac.id

⁴ Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Indonesia, email tiaramaharani@student.ub.ac.id

⁵ Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Indonesia, email alfiradinar@student.ub.ac.id

*Corresponding Author: shinta_fh@ub.ac.id

Abstrak: Kepemilikan PBG dan SLF merupakan bukti legalitas sebuah bangunan. Selain itu, hal tersebut adalah salah satu bentuk tanggung jawab dan upaya yayasan untuk menjamin keamanan serta keselamatan dalam penyelenggaraan pendidikan. Penulisan ini menitikberatkan pada pemenuhan PBG dan SLF dalam penyelenggaraan yayasan pendidikan. Dokumen PBG dan SLF memiliki banyak fungsi antara lain memastikan bangunan gedung berstatus legal, memenuhi standar yang menjamin keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi penggunaannya. Tujuan penulisan ini untuk memberikan informasi pentingnya kepemilikan PBG dan SLF khususnya bagi yayasan penyelenggara pendidikan. Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat kendala dalam pemenuhan persyaratan PBG dan SLF terletak pada birokrasi, sistem, dan pemahaman masyarakat. Hal tersebut perlu menjadi perhatian bagi seluruh masyarakat Indonesia sebagai bentuk persoalan untuk mendapatkan solusi sehingga meminimalkan keengganan masyarakat untuk melakukan pengurusan dokumen PBG dan SLF.

Kata Kunci: Perizinan, Persetujuan Bangunan Gedung, Sertifikat Laik Fungsi

Abstract: Ownership of the PBG and SLF serves as proof of a building's legality. It also reflects the Foundation's responsibility and commitment to ensuring safety and security in educational institutions. This paper focuses on the importance of meeting PBG and SLF requirements within educational foundations. The PBG and SLF documents serve several functions, including confirming that buildings have legal status and meet standards that ensure the safety, comfort, health and convenience of users. The aim of this paper is to highlight the importance of PBG and SLF ownership, particularly for organizations managing educational institutions. The analysis shows that there are several barriers to meeting PBG and SLF requirements, mainly related to bureaucracy, systemic issues and public awareness. Addressing these challenges is critical for Indonesian society to foster a more supportive environment for the processing of PBG and SLF documents.

Keywords: Licensing, Building Approval (PBG), Building Construction Feasibility Certificate (SLF)

PENDAHULUAN

Salah satu layanan publik yang banyak diakses oleh masyarakat adalah perizinan. Perizinan dapat dikatakan sebagai bentuk nyata hadirnya pemerintahan ditengah masyarakat yang berupa kebijakan atau keputusan (SF. Marbun, 2012). Masyarakat membutuhkan keputusan yang berbentuk perizinan khususnya perizinan mendirikan bangunan/gedung. Pada era globalisasi ini pembangunan gedung dapat dilihat dari berbagai aspek. Pembangunan Gedung merupakan salah satu indikator pertumbuhan ekonomi sebuah negara. Pembangunan gedung secara besar-besaran merupakan bukti besarnya kebutuhan masyarakat. Bangunan tersebut memiliki berbagai fungsi, antara lain hunian, perkantoran, pendidikan, hingga fasilitas umum lainnya. Pertumbuhan bangunan gedung yang pesat memerlukan perhatian dari pemerintah serta institusi terkait. Perubahan yang besar membawa dampak yang besar pula. Pembangunan gedung perlu mempertimbangkan berbagai aspek. keamanan, kualitas konstruksi, serta proses perizinan perlu ditegakkan oleh pihak terkait.

Salah satu hal penting yang perlu digarisbawahi adalah terkait penggantian izin mendirikan bangunan (IMB) dengan persetujuan bangunan gedung (PBG) setelah pengesahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Penggantian ini ditujukan untuk mempermudah proses dan pengurusan perizinan dalam mendirikan bangunan gedung melalui SIMBG. PBG meminta pemilik untuk melaporkan fungsi bangunan dan menyesuaikan pendirian bangunan dengan rencana tata ruang. PBG juga memperbolehkan penggunaan fungsi bangunan lebih dari satu. Tidak hanya itu PBG terdapat pula aturan mengenai prosedur pembongkaran bangunan apabila melanggar izin. Hal ini menunjukkan bahwa PBG juga berfungsi sebagai alat kontrol bangunan serta berkontribusi pada pemeliharaan standar bangunan, yang mendorong keselamatan dan jangka waktu penggunaan gedung. PBG merupakan sebuah dokumen yang menjamin standar keamanan dalam pembangunan gedung. Sebelum mendapatkan PBG, pihak terkait perlu mengajukan permohonan. Selanjutnya Lembaga terkait serta pemerintah akan melakukan pengecekan dan monitoring desain hingga pelaksanaan pembangunan untuk menegakkan regulasi terhadap pemenuhan syarat keselamatan dan keamanan sebuah bangunan gedung.

Selain PBG, di Indonesia juga terdapat dokumen bernama SLF (Sertifikat Laik Fungsi). SLF juga perlu dikantongi oleh pemilik bangunan. SLF merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memastikan bahwa sebuah gedung telah memenuhi standar teknis dan keselamatan yang ditetapkan sebelum difungsikan. SLF merupakan ketentuan pemanfaatan bangunan. Kedua dokumen tersebut penting guna memastikan bahwa gedung tersebut aman untuk digunakan sesuai dengan fungsi dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. SLF dan PBG memberikan kepastian hukum baik kepada pemilik maupun pengguna Gedung.

Salah satu elemen penting di Indonesia adalah terkait dengan pendidikan. Entitas yang bertanggung jawab untuk menyelenggarakan layanan pendidikan di Indonesia terdiri dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam hal ini yayasan atau organisasi non pemerintah. Penyelenggara pendidikan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pendidikan yang diberikan memenuhi standar nasional pendidikan serta menjamin sarana dan prasarana yang memadai untuk mendukung kegiatan pembelajaran. Masyarakat yang dalam hal ini yayasan pendidikan memiliki peran penting dalam penyelenggaraan pendidikan dengan memberikan dukungan sumber daya, berpartisipasi dalam perencanaan dan evaluasi program pendidikan, serta mengawasi pelaksanaan program yang telah direncanakan. Bangunan gedung pendidikan menjadi salah satu pusat yang berfungsi sebagai tempat untuk melaksanakan proses belajar mengajar. Bangunan gedung pendidikan harus dirancang untuk menciptakan lingkungan yang kondusif dan aman bagi proses belajar mengajar. oleh karena itu keberadaan PBG dan SLF menjadi hal yang tidak dapat dipisahkan dari keberadaan gedung pendidikan. Gedung pendidikan yang telah memiliki PBG dan SLF akan menjadi

kepastian hukum baik bagi yayasan, siswa, dan wali murid untuk melangsungkan proses kegiatan belajar mengajar di lingkungan gedung sekolah. Dengan memenuhi kriteria kelaikan fungsi, mematuhi regulasi yang berlaku, dan mempertimbangkan aspek keberlanjutan serta dampak sosial, gedung pendidikan dapat menciptakan lingkungan belajar yang aman, nyaman, dan efektif bagi siswa dan tenaga pendidik.

Tetapi pada masa ini, masyarakat cenderung enggan untuk mengajukan PBG dan SLF dikarenakan kurangnya wawasan pentingnya kepemilikan dokumen tersebut serta permasalahan baik dalam segi birokrasi maupun persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon. Sehingga perlu adanya suatu upaya gerakan untuk menyebarluaskan terkait dengan pentingnya kepemilikan PBG dan SLF dalam praktik kegiatan belajar mengajar dalam lingkungan yayasan pendidikan. Adapun rumusan masalah dari penulisan ini adalah Bagaimana urgensi kepemilikan PBG dan SFL bagi yayasan penyelenggara pendidikan? Adapun tujuan dari penulisan ini adalah menganalisis urgensi kepemilikan PBG dan SF L bagi yayasan penyelenggara pendidikan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan penelitian normatif atau dikenal *legal research*. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka. Penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach* dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan perizinan PBG dan SLF. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.¹

Penulis menggunakan berbagai jenis bahan hukum. Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer adalah data yang dikumpulkan oleh penulis. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis bersumber dari peraturan perundang-undangan. Dalam penulisan ini penulis menggunakan buku-buku hukum, skripsi, tesis, disertasi, dan jurnal-jurnal hukum terkait dengan pembahasan penulis sebagai bahan hukum primer. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, dan surat kabar melengkapi bahan hukum primer dan sekunder sebagai bahan hukum tersier dalam penulisan.

Bahan hukum dalam penulisan ini diperoleh dengan mengumpulkan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan. Dalam penelusuran bahan hukum menggunakan studi kepustakaan bertempat di Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, serta Pustaka Maya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perizinan

Pada kamus hukum, izin (*vergunning*) adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-Undang atau peraturan pemerintah dalam keadaan tertentu yang memerlukan pengawasan khusus. Beberapa pendapat ahli terkait dengan pengertian perizinan adalah sebagai berikut:

a. E. Utrecht

Mengartikan bahwa bila pembuat peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenalkannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin (*vergunning*) (Adrian Sutedi, 2010).

b. N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge

Izin merupakan suatu persetujuan dan penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan

perundang-undangan (izin dalam arti sempit). Perizinan merupakan salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan pengendalian yang dimiliki pemerintah untuk kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, dan izin untuk melakukan suatu usaha sebelum seseorang melakukan suatu kegiatan.

Fungsi dan Tujuan Perizinan memiliki fungsi mengatur dan menertibkan. Fungsi mengatur adalah perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah (Adrian Sutedi, 2010). Hal ini dilakukan supaya perizinan tempat usaha, bangunan, dan kegiatan- kegiatan tidak bertentangan satu dengan yang lainnya.

Adapun tujuan perizinan, hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi. Secara umum dapat disebutkan sebagai berikut: (Juniarso Ridwan et al, 2009)

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan) aktivitas- aktivitas tertentu
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan
- c. Keinginan melindungi objek-objek tertentu
- d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit
- e. Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas, dimana pengurus harus memenuhi syarat tertentu

Unsur Perizinan Terdapat beberapa unsur perizinan, antara lain:

1. Yuridis
Perizinan merupakan ketetapan. Berdasarkan jenis- jenis ketetapan, pemberian izin termasuk ke dalam ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki seseorang yang tercantum dalam ketetapan tersebut. Izin merupakan ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi peristiwa konkret.
2. Peraturan Perundang-Undangan
Salah satu prinsip dalam Negara hukum adalah *wetmatigheid* van bestuur atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun fungsi pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.
3. Organ Pemerintah
Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintah baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah. Penyelenggara pemerintah mulai dari administrasi negara tertinggi hingga terendah berwenang memberikan izin yang didasarkan pada jabatan yang dijabat baik dalam tingkat pusat maupun daerah.

Urgensi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

1. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Persetujuan Bangunan gedung merupakan perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah memperluas, mengurangi dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan Gedung (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja). Sebelum Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) awalnya disebut Izin Mendirikan bangunan (IMB) berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, secara eksplisit disebutkan bahwa izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah

Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru (Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Saat ini pendaftaran PBG telah memasuki era digitalisasi dengan menggunakan laman website SIMBG. Pemohon terlebih dahulu harus membuat akun dan mendaftarkan diri sebagai pemohon dengan melengkapi data diri. Untuk mengajukan PBG maka pemohon perlu untuk menekan tombol pengajuan PBG kemudian mengisi hal-hal yang terkait dengan objek yang akan diajukan seperti fungsi bangunan, alamat bangunan, data teknis bangunan, dan lain sebagainya. Pemohon harus melengkapi formulir sesuai dengan format dokumen yang telah ditetapkan. Apabila seluruh data telah dilengkapi dan pemohon telah melakukan simpan data, maka permohonan akan diproses dan pemohon akan menerima konfirmasi terkait dengan permohonannya. Dokumen PBG memiliki masa berlaku yang berbeda-beda tergantung dari jenis dan tujuan bangunan gedung. Ketika terjadi perubahan rencana atau desain selama proses pembangunan yang signifikan, pemilik gedung harus mengajukan permohonan ulang pembaruan PBG. Pembaruan ini memastikan bahwa perubahan yang dilakukan tetap sesuai dengan peraturan dan standar yang berlaku. PBG biasanya berlaku hingga Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diterbitkan.

Sejalan dengan upaya pemerintah untuk mempercepat pembangunan infrastruktur, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Indonesia mengalami perubahan signifikan dalam hal regulasi setelah diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Perkembangan pengaturan tersebut yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- b. Undang- Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko
- d. Permen PUPR Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan sebuah dokumen yang bertujuan untuk memastikan bahwa proses pembangunan gedung dilakukan dengan mematuhi regulasi dan standar yang telah ditetapkan di Indonesia meliputi desain hingga pelaksanaan pembangunan. Sebuah gedung wajib memiliki standar keamanan meliputi struktur gedung, instalasi, perlindungan kebakaran, serta standar kesehatan berupa ventilasi, sanitasi, dan fasilitas lainnya. PBG menghindarkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang kota atau daerah sehingga tidak menimbulkan dampak buruk bagi lingkungan sekitar. Gedung yang dibangun dengan aman dan telah memiliki PGB akan meningkatkan kredibilitas dan nilai properti gedung. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik gedung mematuhi persyaratan hukum dan teknis. Dokumen PBG juga menjadi salah satu syarat dalam perolehan izin usaha dan operasional. PBG memberikan kepastian hukum terhadap pemilik maupun pengguna gedung. PBG menjadi pelindung yang menjamin legalitas sebuah gedung.

Terdapat beberapa sanksi apabila pemilik bangunan tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung yang diatur pada Pasal 24 angka 42 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 45 ayat (1) Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yaitu:

- a. Sanksi administratif berupa denda oleh pemerintah daerah atau instansi terkait kepada pemilik gedung dan peringatan resmi untuk segera memperoleh PBG
- b. Pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung

- c. Pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung
- d. Pembekuan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung
- e. Pencabutan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung
- f. Penutupan atau penghentian bangunan
- g. Bangunan dapat dibongkar
- h. Sanksi hukum berupa tuntutan hukum atau gugatan perdata apabila terjadi kerusakan atau kecelakaan akibat ketidaklayakan gedung.

Secara keseluruhan, tidak memiliki PBG dapat mengakibatkan sanksi administratif, hukum, dan dampak operasional. Oleh karena itu, sangat penting bagi pemilik gedung untuk memastikan bahwa telah memperoleh PBG sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk menghindari risiko-risiko tersebut.

2. Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah sertifikat terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan teknis sesuai dengan fungsi bangunan. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. SLF diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sebelum bangunan gedung dimanfaatkan/digunakan. Pada Pasal 4 ayat (1) pada Peraturan Menteri No. 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang berbunyi :

“Penggolongan Bangunan Gedung dalam penyelenggaraan SLF dibedakan berdasarkan:

1. Kompleksitas dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
2. kondisi Bangunan Gedung” (Peraturan Menteri No. 27/PRT/M/2018)

Laik Fungsi sendiri adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan. Maka dari itu, tanpa adanya SLF sebuah bangunan bisa saja legal keberadaannya namun tidak ilegal atas pembergunaannya. Adapun beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan kelaikan fungsi bangunan yaitu keselamatan, kenyamanan dan kesehatan. Seharusnya SLF sudah dimiliki oleh pemilik Bangunan Gedung sebelum kegiatan operasional.

Pemerintah berupaya meningkatkan kepatuhan terhadap standar keselamatan dan fungsi bangunan, serta memfasilitasi proses perizinan yang lebih efisien dalam sektor pembangunan di Indonesia. Untuk itu, perkembangan pengaturan terkait SLF diperlukan guna kemajuan dalam proses perizinan bangunan. Perkembangan pengaturan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2022 Tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Bangunan Rusun Atau Apartemen, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Yang Mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Menteri PUPR Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri PUPR Nomor 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 Tentang Sertifikat Laik Fungsi, Peraturan Bersama Kementerian Agama Dan Kementerian Dalam Negeri Nomor 8–9/2006 Tentang Bangunan Peribadatan, Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 24/2007 Tentang Bangunan Gedung Pendidikan, Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Nomor 53/2013 Tentang Bangunan Hotel (Pariwisata), Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 56/2014 Dan 75/2014 Tentang Bangunan Kesehatan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2015 Tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 37/2017 Tentang Bangunan Perdagangan, dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Bangunan Gedung Negara

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) merupakan sebuah dokumen perencanaan desain dan konstruksi yang di dalamnya memuat aspek legal dan regulasi sehingga keberadaan SLF tidak boleh diabaikan. SLF memastikan bahwa bangunan tersebut mematuhi semua persyaratan hukum dan teknis yang ditetapkan. Sertifikat ini merupakan bukti bahwa bangunan telah selesai dibangun dan telah memenuhi semua standar yang ada termasuk keamanan, kesehatan, dan keselamatan penggunaan. SLF mencakup pula aspek struktural, instalasi listrik, sanitasi, ventilasi, dan perlindungan terhadap bencana. Dengan adanya SLF, risiko kecelakaan atau bahaya kesehatan akibat kerusakan atau kekurangan standar teknis dapat diminimalisir.

Saat ini pendaftaran SLF telah memasuki era digitalisasi dengan menggunakan laman website SIMBG. Pemohon terlebih dahulu harus membuat akun dan mendaftarkan diri sebagai pemohon dengan melengkapi data diri. Untuk mengajukan SLF maka pemohon perlu untuk menekan tombol pengajuan SLF kemudian mengisi hal-hal yang terkait dengan objek yang akan diajukan SLF, seperti fungsi bangunan, alamat bangunan, data teknis bangunan, dan lain sebagainya. Apabila seluruh data telah dilengkapi dan pemohon telah melakukan simpan data, maka permohonan akan diproses dan pemohon akan menerima konfirmasi terkait dengan permohonannya. Dokumen SLF memiliki masa berlaku 5 tahun untuk bangunan umum dan 20 tahun untuk bangunan tempat tinggal. Sehingga sebelum masa berlaku SLF habis, pemilik bangunan wajib untuk mengajukan perpanjangan SLF.

SLF merupakan perlindungan hukum bagi pemilik bangunan. SLF memberikan izin bagi pemilik untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan. Bukti bahwa bangunan telah diperiksa dan dinyatakan layak dari segi keselamatan dan kesehatan. Hal ini memberikan perlindungan hukum bagi pemilik jika terjadi masalah atau klaim terkait keselamatan bangunan. SLF dapat menjadi bukti dan perlindungan bagi pemilik bangunan apabila terjadi masalah atau klaim terkait dengan keselamatan bangunan, karena SLF menjadi bukti bahwa bangunan telah diperiksa dan dinyatakan layak.



Gambar 1. Buku panduan SIMBG PUPR

Saat ini pendaftaran SLF telah memasuki era digitalisasi dengan menggunakan laman website SIMBG. Pemohon terlebih dahulu harus membuat akun dan mendaftarkan diri sebagai pemohon dengan melengkapi data diri. Untuk mengajukan SLF maka pemohon perlu untuk menekan tombol pengajuan SLF kemudian mengisi hal-hal yang terkait dengan objek yang akan diajukan SLF, seperti fungsi bangunan, alamat bangunan, data teknis bangunan, dan lain sebagainya. Apabila seluruh data telah dilengkapi dan pemohon telah melakukan simpan data, maka permohonan akan diproses dan pemohon akan menerima konfirmasi terkait dengan permohonannya. Dokumen SLF memiliki masa berlaku 5 tahun untuk bangunan umum dan 20 tahun untuk bangunan tempat tinggal.

Sehingga sebelum masa berlaku SLF habis, pemilik bangunan wajib untuk mengajukan perpanjangan SLF.

Terdapat beberapa sanksi administratif apabila pemilik bangunan tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sesuai dengan pasal 124 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014, yaitu:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan
- d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan Gedung
- e. Pembekuan IMB Gedung
- f. Pencabutan IMB Gedung
- g. Pembekuan SLF bangunan Gedung
- h. Pencabutan SLF bangunan Gedung
- i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Merujuk pada PP Nomor 36 Tahun 2005, jika pemilik/pengguna bangunan gedung terlambat melakukan perpanjangan sampai batas waktu berlakunya SLF habis, maka akan dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan. Namun, sebelum perpanjangan SLF diproses, bangunan gedung harus diperiksa kembali kelaikannya. Selain sanksi administratif, diatur pula sanksi hukum pada Pasal 237 ayat (1) Perda No. 7/2010 yaitu *Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang tidak memiliki SLF maka akan dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).*

3. Arti Penting SLF dan PBG Bagi Yayasan Penyelenggara Pendidikan

Penyelenggara pendidikan dapat dilakukan oleh pemerintah maupun swasta. Penyelenggara pendidikan oleh swasta di Indonesia berpotensi untuk meningkatkan kualitas dan aksesibilitas Pendidikan. Sektor swasta dapat menjadi mitra kunci dalam menciptakan kemajuan dalam sistem Pendidikan di Indonesia. Akan tetapi, tetap diperlukan kerjasama yang baik antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta untuk mencapai tujuan Pendidikan yang lebih baik.

Penyelenggara Pendidikan oleh swasta salah satunya adalah Yayasan. Yayasan berperan penting dalam memajukan kualitas Pendidikan melalui berbagai mekanisme dan pendekatan. Yayasan juga berupaya untuk memastikan bahwa Pendidikan yang diberikan juga relevan dengan kebutuhan masyarakat. Selain Pendidikan, Yayasan juga memiliki tujuan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan tanpa mencari keuntungan.

Yayasan merupakan salah satu bentuk subjek hukum yang berbentuk badan hukum. Yayasan diatur dalam Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan serta Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan, dan PP No. 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan UU Yayasan. Hal yang menjadi pembeda antara Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan adalah bahwa pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 yayasan wajib bersifar terbuka untuk masyarakat secara kegiatan maupun keuangan (Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan HAM RI, 2012). Undang- Undang Tentang Yayasan mengatur pengertian yayasan sebagai “badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota”(Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan). Sebuah yayasan wajib didaftarkan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

melalui notaris. Notaris tersebut juga memiliki wewenang untuk membuat akta pendirian. Setelah syarat-syarat yayasan terpenuhi, maka yayasan akan menerima status badan hukum.

Yayasan didirikan oleh satu orang atau lebih dengan ketentuan memisahkan harta kekayaan pribadi dengan harta kekayaan yayasan. Yayasan harus memiliki tujuan sosial dan kemanusiaan non benefit. Yayasan memiliki berapa organ yaitu pembina, pengawas, dan pengurus. Pembina merupakan organ yang memiliki kewenangan dalam membuat keputusan terkait yayasan. Selanjutnya, pengawas memiliki peran untuk mengontrol, mengawasi, serta menasihati pengurus yayasan. Sedangkan pengurus memiliki peran untuk mengurus yayasan terutama mengenai administratif. Kegiatan pengurus diatur dalam Anggaran Dasar Yayasan dan tidak boleh dilanggar saat menjalankan tugasnya.

Menurut Hayati Soeroredjo, yayasan harus bersifat sosial dan kemanusiaan yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Yayasan harus beroperasi pada prinsip-prinsip yang kuat terkait dengan tujuan sosial dan kemanusiaan serta mempertahankan integritas dan transparansi dalam kegiatannya. Prinsip-prinsip pada ketentuan Undang-Undang Yayasan, yaitu:

1. Kemandirian sebagai badan hukum

Yayasan merupakan badan hukum dengan pemisahan harta kekayaan untuk mencapai tujuan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Yayasan merupakan subjek hukum mandiri yang tidak bergantung pada organ yayasan.

2. Keterbukaan yayasan

Undang-Undang yayasan mengatur bahwa yayasan memiliki kewajiban untuk mengumumkan laporan keuangan dan kegiatan dengan tujuan agar dapat diketahui oleh public, sebagai bentuk keterbukaan kepada masyarakat.

3. Prinsip akuntabilitas

Yayasan memiliki kewajiban untuk membuat laporan tahunan sebagai tanggungjawab kepada donator, pihak ketiga, dan publik untuk menjaga terlaksananya akuntabilitas dalam pengelolaan yayasan.

4. Prinsip nirlaba

Yayasan merupakan badan hukum yang tidak mencari keuntungan.

Yayasan memiliki 2 tipe yaitu non operasional dan operasional. Yayasan non operasional bergerak dibidang sosial tetapi hanya menghimpun, mengumpulkan, dan menyebarkan dan melalui kegiatan-kegiatan sosial yang diselenggarakan pihak lain. Sedangkan yayasan operasional adalah yayasan yang menyelenggarakan secara langsung kegiatan sosial. Dalam penyelenggaraannya yayasan dapat melakukan kegiatan usaha dan ikut dalam kegiatan usaha, sebagai contoh adalah badan usaha.

Undang-Undang Yayasan mengatur mengenai sanksi apabila yayasan tidak memenuhi atau tidak mematuhi aturan yang ada di dalam undang-undang. Sanksi yang berikan undang-undang adalah sanksi administratif yaitu yayasan akan dibubarkan. Hal tersebut diuraikan dengan beberapa poin yaitu:

1. apabila yayasan tidak menyesuaikan Anggaran Dasar, maka kata “yayasan” tidak dapat digunakan dalam Anggaran Dasar
2. yayasan dapat dibubarkan atas putusan pengadilan, jaksa, atau permintaan pihak yang berkepentingan secara langsung.

Yayasan yang pada saat pebangunan tidak memiliki PBG, disarankan untuk memiliki SLF sebagai salah satu bentuk tanggung jawab pihak pemilik gedung jika terjadi sebuah masalah atau perkara yang akan terjadi. SLF dapat menjadi standar kelayakan gedung untuk keselamatan dan keamanan pengguna gedung dari bencana alam, kebakaran, dan kerusakan gedung.

Tidak tersedianya PBG dan SLF yang merupakan landasan untuk terjaminnya keamanan, keselamatan dalam penyelenggaraan pendidikan di lingkungan Yayasan. Maka dari itu, dibutuhkan PBG dan SLF sebagai jaminan bahwa gedung-gedung tersebut layak untuk digunakan dengan menjamin keamanan dan keselamatan orang-orang yang ada disekitar gedung. PBG dan SLF bagi gedung-gedung yayasan akan memiliki kekuatan legalitas yang menjadi tanggung jawab dari pihak pemilik gedung. Tidak adanya PBG dan SLF akan menimbulkan masalah terkait legalitas bangunan gedung apabila terjadi bencana alam, kebakaran dan kerusakan Gedung.

Kendati demikian terdapat beberapa kendala dalam pembuatan PBG serta SLF. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Indonesia mengalami beberapa kendala terkait dengan birokrasi. Prosedur yang kompleks dan rumit serta kurangnya koordinasi menyebabkan pemohon mengalami kebingungan. Proses perizinan PBG melibatkan berbagai instansi serta dokumen persyaratan yang banyak. Teknis dan administrasi persyaratan yang berbeda-beda antara daerah atau instansi menyebabkan pemohon mengalami kendala untuk memenuhi seluruh persyaratan. Kebijakan yang dinamis juga menjadi salah satu penyebab proses pengajuan PBG mengalami kendala waktu. Selain kendala dari birokrasi, kendala pengajuan PBG juga disebabkan oleh masyarakat. Pemilik bangunan Gedung sering kali menghadapi kendala terkait kelengkapan dokumen. Ketidakkelengkapan dokumen menyebabkan proses perizinan tidak dapat dijalankan. Tidak hanya itu pemohon juga kerap kali tidak memperhatikan format persyaratan yang telah ditetapkan. Biaya administrasi dan biaya pengurusan izin PBG yang tinggi menjadi kendala bagi beberapa pihak. Sehingga beberapa pihak enggan mengajukan izin PBG dan memilih untuk tidak memiliki PBG.

Selain PBG, Sertifikat Laik Fungsi memiliki beberapa kendala dalam pengajuannya. Pemilik bangunan sering kali memiliki kendala dalam memenuhi standar teknis. Apabila Gedung yang telah dibangun kemudian tidak memenuhi standar, maka pemilik harus melakukan perubahan dan perbaikan untuk menyesuaikan standar. Perubahan dan perbaikan tentu saja membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Selain itu apabila dokumen yang digunakan sebagai syarat pengajuan SLF terdapat ketidaklengkapan atau ketidaktepatan, maka akan berdampak pada proses verifikasi yang memakan waktu. Proses penerbitan SLF kerap mengalami keterlambatan karena proses administrasi yang lambat. Berbagai instansi yang terlibat pada penerbitan SLF menyebabkan koordinasi membutuhkan waktu lebih lama. Ketidakkonsistenan pengawasan kepatuhan masyarakat terhadap SLF menyebabkan kurangnya pengetahuan serta rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya SLF. Sehingga masyarakat mengalami kesulitan dan enggan untuk mengajukan permohonan SLF.

Diperlukan suatu upaya agar dapat memperluas wawasan dan pengetahuan pemilik gedung mengenai pentingnya memiliki PBG sebelum melakukan pembangunan gedung serta memiliki SLF serta proses pendaftaran PBG dan SLF. Salah satu metode paling efektif yang wajib dilakukan oleh pemerintah atau pihak yang berwenang adalah dengan turun langsung untuk menyelenggarakan sosialisasi mengenai pentingnya PBG dan SLF. Hal ini akan memudahkan para pemilik gedung untuk dapat melengkapi persyaratan apabila ingin mengurus perizinan untuk usahanya dan juga akan mempermudah petugas terkait untuk memproses penerbitan izin. Adanya sosialisasi, diharapkan para pemilik gedung akan semakin memiliki keinginan untuk mengurus perizinan terkait usahanya.

Adanya kegiatan pendampingan ini diharapkan yayasan mengetahui pentingnya PBG dan SLF bagi sebuah bangunan agar keamanan dan keselamatan selama penyelenggaraan pendidikan dapat terjamin dengan baik.

Terdapat beberapa manfaat dari kegiatan pendampingan tersebut, yaitu adalah sebagai berikut:

- a. Memberi pemahaman kepada pengurus yayasan pendidikan pentingnya PBG dan SLF;
- b. Tanggapan positif masyarakat atas terjaminnya keamanan, keselamatan dalam penyelenggaraan pendidikan di lingkungan yayasan;

Apresiasi dari masyarakat terkait pendampingan penyusunan dan pendaftaran Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi sebagai dokumen pendukung persetujuan bangunan gedung pada yayasan.

KESIMPULAN

Yayasan adalah salah satu bentuk badan hukum di Indonesia. Yayasan memiliki tujuan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan dan harus didirikan dengan memisahkan kekayaan pribadi dari kekayaan yayasan. Dalam lingkungan yayasan pendidikan diperlukan adanya perlindungan hukum yang menjamin berbagai pihak terkait dengan keselamatan dan keamanan. Salah satu hal yang perlu diperhatikan adalah terkait dengan gedung yayasan pendidikan yang menjadi pusat aktivitas belajar mengajar. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) menjadi krusial untuk menjamin keamanan dan keselamatan gedung. PBG dan SLF bukan hanya merupakan syarat legal bagi yayasan, tetapi juga berfungsi sebagai bukti bahwa gedung memenuhi standar keselamatan untuk menghadapi bencana alam, kebakaran, dan kerusakan lainnya. PBG dan SLF berperan menjadi jaminan keselamatan sebagai bentuk tanggungjawab yayasan pendidikan kepada warga sekolah khususnya siswa dan wali murid. Ketidadaan PBG dan SLF dapat menyebabkan masalah legal dan keselamatan yang serius. Sehingga diperlukan sosialisasi dan pendampingan dari pemerintah atau pihak berwenang kepada pemilik gedung, terutama yayasan, mengenai pentingnya PBG dan SLF untuk menyelesaikan kendala yang terjadi baik dari birokrasi, institusi, serta pihak masyarakat untuk meningkatkan pemahaman, memperlancar proses perizinan, dan menjamin keselamatan serta keamanan dalam penyelenggaraan pendidikan di lingkungan yayasan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hadjon, Philipus M. (1994). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Khodijah, Siti. (2020). *Hukum Perizinan Online Single Submission (OSS)*. Bantul: Lingkar Media
- Sushanty, Vera Rimbawani. (2020). *Hukum Perijinan*. Surabaya: Ubhara Press
- Marbun, SF. (2001). *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi*. Yogyakarta: FH UII Press
- Team Tim Pengajar. (2006). *Hukum Perizinan*. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga
- Lestari, Sulistyani Eka. (2019). "Urgensi Hukum Perizinan dan Penegakannya Sebagai Sarana Pencegahan Pencemaran Lingkungan Hidup". *Masalah- Masalah Hukum*, Jilid 48 No.2
- Mandasari, Z. (2023). AAUPB dan Dinamika Pelayanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung. *Jurnal APHTN-HAN*. 84-89
- Putri, S.H. & Putri, N.E. (2024). Implementasi Kebijakan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Terhadap Persetujuan Bangunan Gedung di Sekitar Ruas Jalan Bypass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang. *Jurnal Administrasi Pemerintahan Desa*. 2-4.

- Elora, D. (2021). Sertifikat Laik Fungsi pada Bangunan Gedung di Kota Bandung Dalam Kaitannya dengan Izin Mendirikan Bangunan. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*. 963-966
- Pramono, J. (2020). Implementasi Dan Evaluasi Kebijakan Publik. In Kebijakan Publik. UNISRI Press.
- Wijaya, M. (2023). Persetujuan Bangunan Gedung ; Inovasi Kebijakan Atau Involusi Kebijakan ? Jurnal Aplikasi Kebijakan Publik Dan Bisnis, 4(1).
- Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian
- Undang- Undang No. 20 Tahun 2008 tentang UMKM
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 98 Tahun 2014 Tentang Perizinan Untuk Usaha Mikro dan Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 222)
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 83 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pemberian Izin Usaha Mikro dan Kecil (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1814)
- Djatmianti, T. S., (2004). *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*. Universitas Airlangga