

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI SEBAGAI BAGIAN PERIZINAN INVESTASI APARTEMEN

Agun Pradika¹, M. Miftahul Ilmi², Muhammad Naufal Murtadho³,
Ahmad Wildan Ali Fikri⁴

Magister Hukum Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta¹²³⁴

Email: agunprdika@gmail.com¹, miftahuyee@gmail.com²,
murtadhonovel@gmail.com³, wfikri692@gmail.com⁴

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dalam perizinan investasi pembangunan Apartemen atau rumah susun komersial. PBG dan SLF merupakan dua komponen krusial dalam memastikan kepatuhan terhadap standar keselamatan, kualitas, dan regulasi yang berlaku dalam sektor properti. Studi ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus dan analisis dokumen untuk mengidentifikasi bagaimana peran persetujuan bangunan gedung (PBG) dan sertifikat laik fungsi (slf) sebagai bagian dari perizinan investasi dalam pembangunan rumah susun komersial atau apartemen dan bagaimana pertanggungjawaban pengembang rumah susun komersial atau apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa sertifikat laik fungsi (SLF). Penelitian ini menyimpulkan bahwa: 1) Secara keseluruhan, PBG dan SLF memainkan peran penting dalam perizinan investasi pembangunan rumah susun komersial atau apartemen dengan memastikan bahwa pembangunan dilakukan sesuai dengan standar dan peraturan yang berlaku, serta bangunan yang dihasilkan aman untuk digunakan. Sebelum UU Cipta Kerja, proses yang panjang dan kompleks dapat menghambat investasi, sedangkan setelah UU Cipta Kerja, proses yang lebih sederhana dan cepat memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan mengurangi hambatan birokrasi, sehingga mendorong investasi dan menciptakan iklim investasi yang lebih efisien di Indonesia. 2) Pertanggung jawaban pengembang rumah susun komersial atau apartemen dalam PPJB tanpa SLF melibatkan pemenuhan standar keselamatan, transparansi informasi, komitmen tertulis, kompensasi dan ganti rugi, tanggung jawab hukum, serta pemeliharaan dan perbaikan. Hal ini penting untuk melindungi hak-hak pembeli dan memastikan bahwa pembangunan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Meskipun ada perbaikan signifikan dalam proses perizinan, pengawasan yang ketat dan transparansi informasi tetap diperlukan untuk memastikan pembangunan yang aman dan sesuai dengan regulasi. Temuan ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi pembuat kebijakan dan pemangku kepentingan dalam meningkatkan iklim investasi di sektor properti komersial di Indonesia.

Kata Kunci: Apartemen, Bangunan, Investasi, Izin

Abstrack

This research aims to analyze the role of Building Approval (PBG) and Functional Worthiness Certificate (SLF) in investment licensing for the construction of commercial apartments or flats. PBG and SLF are two crucial components in ensuring compliance with applicable safety, quality and regulatory standards in the property sector. This study uses qualitative methods with a case study approach and document analysis to identify the role of building approvals (PBG) and functional feasibility certificates (SLF) as part of investment licensing in the construction of commercial flats or apartments and what the responsibilities of commercial flats or apartment developers are. in a sale and purchase binding agreement without a functional fitness certificate (SLF). This research concludes that: 1) Overall, PBG and SLF play an important role in investment licensing for the construction of commercial flats or apartments by ensuring that construction is carried out in accordance with applicable standards and regulations, and that the resulting building is safe for use. Before the Job Creation Law, long and complex processes could

hinder investment, whereas after the Job Creation Law, simpler and faster processes provide greater legal certainty and reduce bureaucratic obstacles, thereby encouraging investment and creating a more efficient investment climate in Indonesia. 2) The responsibilities of commercial flat or apartment developers in PPJB without SLF involve fulfilling safety standards, information transparency, written commitments, compensation and indemnification, legal responsibility, as well as maintenance and repairs. This is important to protect the rights of buyers and ensure that construction is carried out in accordance with applicable regulations. Despite significant improvements in the permitting process, strict oversight and transparency of information are still needed to ensure construction is safe and compliant with regulations. It is hoped that these findings will provide insight for policy makers and stakeholders in improving the investment climate in the commercial property sector in Indonesia.

Keywords: Apartment, Building, Investment, Permit

Pendahuluan

Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah dokumen yang menyatakan persetujuan dari pemerintah daerah atas rencana pembangunan sebuah bangunan gedung. PBG bertujuan untuk memastikan bahwa pembangunan gedung dilakukan sesuai dengan: 1) Ketentuan peraturan perundang-undangan. 2) Standar teknis bangunan. 3) Persyaratan tata ruang. Adapun manfaatnya adalah: 1) Melindungi keselamatan dan kesehatan masyarakat. 2) Menjaga kualitas dan estetika lingkungan. 3) Memberikan kepastian hukum bagi pemilik bangunan. Adapun proses dalam melakukan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah: 1) Pemilik bangunan mengajukan permohonan PBG kepada pemerintah daerah. 2) Pemerintah daerah memeriksa kelengkapan dan kebenaran dokumen permohonan. 3) Jika memenuhi syarat, pemerintah daerah menerbitkan PBG. 4) PBG harus diperoleh sebelum memulai proses pembangunan.¹

Sedangkan Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disebut SLF adalah dokumen yang menyatakan bahwa suatu bangunan gedung telah memenuhi persyaratan laik fungsi dan keselamatan. SLF bertujuan untuk: 1) Memastikan bahwa bangunan gedung aman untuk digunakan. 2) Melindungi kesehatan dan kenyamanan pengguna bangunan. Adapun manfaat dari SLF adalah: 1) Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap kualitas bangunan. 2) Meningkatkan nilai investasi bangunan. 3) Mempermudah proses jual beli atau sewa bangunan. Sedangkan proses SLF adalah: 1) Pemilik bangunan mengajukan permohonan SLF kepada pemerintah daerah. 2) Pemerintah daerah melakukan pemeriksaan fisik bangunan. 3) Jika memenuhi syarat, pemerintah daerah akan menerbitkan SLF. 4) SLF harus diperoleh sebelum bangunan digunakan.²

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah dua dokumen penting yang berkaitan dengan proses perizinan dan penggunaan bangunan di Indonesia. PBG adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, memberikan izin untuk membangun, merubah, memperluas, mengurangi atau merobohkan bangunan gedung. PBG menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 16

¹ Nasiratunnisaa Mallappiang, Rifdan, and Hamsu Abdul Gani, "Akuntabilitas Proses Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (Pbg) Di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gowa," *Seminar Nasional Dies Natalis 62 1* (2023): 297–308, <https://doi.org/10.59562/semnasdies.v1i1.827>.

² *Ibid.*

Tahun 2021.³ Tujuannya adalah untuk memastikan setiap pembangunan gedung sesuai dengan rencana tata ruang, rencana detail tata ruang, dan peraturan teknis bangunan yang berlaku. Proses pengajuan PBG melibatkan pemilik bangunan yang harus melampirkan dokumen teknis seperti rencana tapak, arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal. Pemerintah daerah kemudian mengevaluasi dan memberikan persetujuan jika semua persyaratan terpenuhi.⁴

Sementara itu, SLF memang merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah atau lembaga yang ditunjuk, menyatakan bahwa bangunan gedung telah memenuhi persyaratan kelayakan fungsi sesuai dengan peruntukan yang direncanakan. Tujuan SLF adalah menjamin bahwa bangunan gedung siap digunakan dan aman bagi penghuninya serta pengguna lainnya dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Untuk memperoleh SLF, bangunan harus memenuhi standar teknis yang berlaku, termasuk struktur bangunan, sistem proteksi kebakaran, sanitasi, pencahayaan, dan ventilasi. Setelah pembangunan selesai, pemilik bangunan mengajukan permohonan SLF dengan melampirkan hasil uji teknis yang dilakukan oleh tenaga ahli atau konsultan terakreditasi. Pemerintah daerah kemudian melakukan inspeksi dan evaluasi terhadap bangunan tersebut dan menerbitkan SLF jika semua persyaratan terpenuhi. Kedua dokumen ini penting dalam proses pembangunan dan penggunaan bangunan di Indonesia, karena memastikan bangunan yang didirikan sesuai dengan peraturan dan standar yang berlaku, serta aman dan layak digunakan.⁵

Pembangunan rumah susun komersial atau apartemen menjadi salah satu sektor investasi yang menjanjikan di Indonesia. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi, permintaan akan hunian vertikal terus meningkat. Dalam proses pembangunannya, terdapat berbagai perizinan yang harus dipenuhi, di antaranya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Kedua perizinan ini penting untuk memastikan bahwa bangunan yang dibangun memenuhi standar keamanan, keselamatan, dan kenyamanan. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah dua dokumen penting dalam proses pembangunan dan penggunaan bangunan di Indonesia.⁶ Adapun perbedaan antara PBG dan SLF bisa dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel. 1
Perbedaan PBG dan SLF

Aspek	Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)	Sertifikat Laik Fungsi (SLF)
Waktu penerbitan	Sebelum pembangunan	Setelah pembangunan

³ “Pasal 1 Angka 50 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.”

⁴ Roman Situngkir, “Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja,” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 2 (2021): 664–72, <https://doi.org/10.55357/is.v2i3.192>.

⁵ Anggreini Anglia Simbawa, “Prosedur Perolehan Persetujuan Bangunan Gedung,” *Journal of the Japan Welding Society* 91, no. 5 (2022): 328–41, <https://doi.org/10.2207/jjws.91.328>.

⁶ Miranda Lufti Nasution, “Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia” 02, no. 02 (2023): 2985–9867, <https://talenta.usu.ac.id/rslr>.

Tujuan	Memastikan pembangunan sesuai dengan peraturan	Memastikan bangunan aman untuk digunakan
Manfaat	Melindungi keselamatan dan kesehatan masyarakat, menjaga kualitas dan estetika lingkungan, memberikan kepastian hukum bagi pemilik bangunan	Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap kualitas bangunan, meningkatkan nilai investasi bangunan, mempermudah proses jual beli atau sewa bangunan
Proses	Pemilik bangunan mengajukan permohonan PBG kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah memeriksa kelengkapan dan kebenaran dokumen permohonan, jika memenuhi syarat, pemerintah daerah menerbitkan PBG	Pemilik bangunan mengajukan permohonan SLF kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah melakukan pemeriksaan fisik bangunan, jika memenuhi syarat, pemerintah daerah menerbitkan SLF

Jadi, PBG dan SLF merupakan dua dokumen penting yang wajib dimiliki oleh setiap pemilik bangunan gedung. Kedua dokumen ini memainkan peran penting dalam memastikan keamanan, kenyamanan, dan kelayakan huni bangunan, serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan pengguna bangunan. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) merupakan dua dokumen penting dalam proses pembangunan rumah susun komersial atau apartemen. Kedua dokumen ini memainkan peran krusial dalam memastikan keamanan, kenyamanan, dan kelayakan huni bangunan. Selain itu, PBG dan SLF juga menjadi bagian penting dari perizinan investasi dalam pembangunan apartemen, memberikan kepastian hukum bagi investor dan membantu menarik investasi asing.⁷

Terkait masalah persetujuan bangunan gedung (PBG) dan sertifikat laik fungsi (SLF) sebagai bagian dari perizinan investasi dalam pembangunan rumah susun komersial atau apartemen, adapun fenomena yang terjadi adalah ketika sebuah perusahaan pengembang properti yang berencana membangun apartemen di Jakarta harus mengajukan PBG kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Proses ini melibatkan penyusunan dan penyerahan dokumen seperti site plan, denah bangunan, dan analisis dampak lingkungan (AMDAL). Setelah pemeriksaan dan penilaian, jika semua persyaratan terpenuhi, PBG akan diterbitkan dan pembangunan dapat dimulai. Fenomena lain adalah setelah apartemen di Jakarta selesai dibangun, pengembang harus mengajukan permohonan SLF. Proses ini melibatkan inspeksi oleh tim teknis dari dinas terkait untuk memeriksa kualitas konstruksi, kelengkapan fasilitas, serta keselamatan bangunan.⁸

Jika semua aspek dinyatakan sesuai standar, SLF akan diterbitkan dan apartemen dapat dihuni oleh konsumen. Namun, pengembang sering menghadapi tantangan dalam proses perizinan ini, seperti birokrasi yang rumit dan kepatuhan

⁷ *Ibid.*

⁸ Nasiratumnisaa Mallappiang, Rifdan, and Hamsu Abdul Gani, "Akuntabilitas Proses Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (Pbg) Di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gowa."

terhadap regulasi yang bisa memerlukan biaya dan waktu tambahan. Meski begitu, PBG dan SLF memberikan kepastian hukum dan jaminan keamanan, serta membantu meningkatkan kualitas dan keamanan konstruksi bangunan. Dengan demikian, meskipun terdapat tantangan, manfaat dari adanya PBG dan SLF sangat signifikan bagi pengembang dan konsumen.⁹ Oleh karena itu, penulis mengangkat penelitian terkait: “Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) Sebagai Bagian Dari Perizinan Investasi Dalam Pembangunan Rumah Susun Komersial Atau Apartemen”. Studi ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus dan analisis dokumen. Fokus penelitian terkait bagaimana peran persetujuan bangunan gedung (PBG) dan sertifikat laik fungsi (SLF) sebagai bagian dari perizinan investasi dalam pembangunan rumah susun komersial atau apartemen dan bagaimana pertanggung jawaban pengembang rumah susun komersial atau apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa sertifikat laik fungsi (SLF).

Hasil Penelitian

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah dua komponen penting dalam sistem perizinan pembangunan gedung di Indonesia. PBG merupakan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk pembangunan atau perubahan bangunan gedung, sementara SLF adalah sertifikat yang menyatakan bahwa bangunan tersebut layak untuk digunakan sesuai dengan fungsinya. Keduanya menjadi sangat relevan dalam konteks investasi dan pembangunan rumah susun komersial. Meskipun terdapat beberapa kendala dalam proses perizinannya, upaya perbaikan melalui digitalisasi, peningkatan koordinasi, dan transparansi informasi dapat membantu meningkatkan efisiensi dan kepastian investasi di sektor ini. Pertanggungjawaban pengembang dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa SLF adalah aspek penting yang harus diperhatikan dalam pembangunan rumah susun komersial atau apartemen. Kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dan perlindungan konsumen adalah kunci untuk memastikan bahwa pembangunan dilakukan dengan baik dan adil. Oleh karena itu, pengembang harus memastikan bahwa SLF diperoleh sebelum melakukan serah terima unit kepada konsumen, dan konsumen harus lebih waspada dalam melakukan transaksi properti.

Pembahasan

Peran Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Sebagai Bagian Dari Perizinan Investasi Dalam Pembangunan Rumah Susun Komersial

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) memainkan peran yang krusial dalam perizinan investasi untuk pembangunan rumah susun komersial atau apartemen di Indonesia. PBG adalah izin yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang memastikan bahwa rencana pembangunan gedung telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses ini melibatkan pemeriksaan dan penilaian dokumen-dokumen penting seperti site plan, denah bangunan, dan analisis dampak lingkungan (AMDAL). Dengan memperoleh PBG, pengembang mendapatkan izin untuk

⁹ Arie Misbach and Mardi Aman, “Rencana Tapak (Siteplan) Sebagai Persyaratan Mutlak Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kabupaten Tangerang (Studi Kasus: Proses Permohonan Siteplan (Rencana Tapak) Lapangan Basket),” *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* 23, no. 3 (2023): 2796, <https://doi.org/10.33087/jiubj.v23i3.4058>.

memulai konstruksi, yang memberikan kepastian bahwa pembangunan tersebut telah memenuhi standar dan peraturan yang ada.¹⁰

Setelah pembangunan selesai, pengembang harus memperoleh SLF, yang merupakan sertifikat yang menyatakan bahwa bangunan tersebut telah selesai dibangun dan layak digunakan sesuai dengan fungsinya. SLF diperoleh melalui proses inspeksi oleh tim teknis dari dinas terkait, yang memeriksa kualitas konstruksi, kelengkapan fasilitas, serta keselamatan bangunan. Dengan adanya SLF, pengembang dapat memastikan bahwa bangunan yang telah dibangun aman dan memenuhi standar yang ditetapkan, sehingga dapat dihuni oleh konsumen.¹¹

Peran PBG dan SLF dalam perizinan investasi pembangunan rumah susun komersial atau apartemen sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan keamanan. PBG memastikan bahwa proses pembangunan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sementara SLF memastikan bahwa hasil pembangunan memenuhi standar keselamatan dan kualitas yang ditetapkan. Meski terdapat tantangan dalam proses perizinan ini, seperti birokrasi yang rumit dan kepatuhan terhadap regulasi yang memerlukan biaya dan waktu tambahan, kepastian hukum dan keamanan yang diberikan oleh PBG dan SLF memberikan manfaat signifikan bagi pengembang dan konsumen. Dengan demikian, PBG dan SLF berperan penting dalam mendukung investasi yang aman dan berkualitas dalam pembangunan rumah susun komersial atau apartemen di Indonesia.

Persetujuan dan perizinan adalah dua konsep yang berbeda tetapi saling berkaitan dalam konteks pembangunan gedung di Indonesia, termasuk pembangunan rumah susun komersial atau apartemen. Persetujuan mengacu pada proses di mana otoritas yang berwenang memberikan persetujuan terhadap rencana atau proposal setelah melakukan penilaian kesesuaian dengan peraturan dan standar yang berlaku. Contohnya adalah perizinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang merupakan persetujuan dari pemerintah daerah yang menyatakan bahwa rencana pembangunan gedung sesuai dengan peraturan yang berlaku. PBG diperlukan sebelum pembangunan fisik dimulai, memastikan semua rencana telah diverifikasi dan memenuhi standar yang ditetapkan. Sebaliknya, perizinan adalah proses formal di mana pemohon harus mendapatkan izin resmi dari otoritas yang berwenang untuk melakukan suatu kegiatan atau proyek setelah semua persyaratan dan standar dipenuhi. Contohnya adalah perizinan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang dikeluarkan setelah pembangunan gedung selesai dan telah diverifikasi memenuhi standar keselamatan dan kualitas. SLF diperlukan sebelum gedung dapat digunakan atau dihuni, memberikan jaminan bahwa bangunan aman dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perbedaan utama antara persetujuan dan perizinan terletak pada tahapan proses, tujuan, dan fokusnya. Persetujuan seperti PBG diperoleh sebelum konstruksi dimulai untuk memastikan rencana pembangunan sesuai dengan standar, sementara perizinan seperti SLF diperoleh setelah konstruksi selesai untuk memastikan bangunan aman dan layak digunakan.¹²

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) memainkan peran penting dalam perizinan investasi pembangunan rumah susun

¹⁰ Diki Yanto dkk, "Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik Sebagai Values Of Atas Pelayanan," *Jurnal Komunikasi Hukum* 8, no. 1 (2022): 469–80.

¹¹ Ridwa Khairandy, "Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)" (Jogjakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2014), 103.

¹² *Ibid.*

komersial atau apartemen, baik sebelum maupun setelah diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) yaitu Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Sebelum UU Cipta Kerja, proses mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sering kali panjang dan rumit, melibatkan banyak tahapan dan persyaratan administratif yang ketat, serta memakan waktu yang lama, sehingga menghambat pelaksanaan proyek pembangunan. Setelah pembangunan selesai, pengembang harus memperoleh SLF melalui pemeriksaan teknis yang mendetail untuk memastikan bahwa bangunan aman dan memenuhi standar yang ditetapkan.¹³ Namun, proses mendapatkan SLF juga sering kali panjang dan melibatkan berbagai instansi pemerintah. Setelah UU Cipta Kerja diterapkan, proses perizinan termasuk PBG dan SLF menjadi lebih sederhana dan cepat. UU Cipta Kerja mengurangi birokrasi, menyederhanakan proses perizinan, dan menerapkan sistem perizinan berbasis online untuk mempercepat dan mempermudah pengajuan dan pengawasan.¹⁴

Beberapa persyaratan administratif yang dianggap tidak perlu dihapus atau disederhanakan. Proses inspeksi dan verifikasi untuk mendapatkan SLF menjadi lebih efisien dengan implementasi sistem digital. Dengan prosedur yang lebih jelas dan cepat, pengembang mendapatkan kepastian hukum lebih cepat, memungkinkan bangunan dapat segera digunakan atau dihuni. Dengan demikian, meskipun PBG dan SLF tetap berperan penting dalam memastikan pembangunan dilakukan sesuai dengan standar dan peraturan yang berlaku, serta bangunan yang dihasilkan aman untuk digunakan, setelah UU Cipta Kerja proses perizinan menjadi lebih sederhana dan cepat, mendorong investasi dengan memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan mengurangi hambatan birokrasi, sehingga menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif dan efisien di sektor pembangunan properti komersial di Indonesia.¹⁵

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) memiliki kaitan erat dengan perizinan investasi dalam pembangunan rumah susun komersial atau apartemen di Indonesia, baik sebelum maupun setelah diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Sebelum UU Cipta Kerja, proses perizinan investasi di sektor properti, termasuk pembangunan rumah susun komersial atau apartemen, sering kali diwarnai oleh birokrasi yang panjang dan kompleks. Pengembang harus melalui berbagai tahap perizinan yang melibatkan banyak instansi pemerintah.¹⁶ PBG sebagai persetujuan awal, memastikan bahwa rencana pembangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku, tetapi sering kali memakan waktu lama karena banyaknya persyaratan administratif yang harus dipenuhi. Setelah pembangunan selesai, pengembang harus memperoleh SLF untuk memastikan bahwa bangunan aman dan layak digunakan. Proses ini juga memerlukan pemeriksaan teknis yang mendetail dan sering kali memperpanjang waktu hingga bangunan bisa dihuni. Proses yang

¹³ “Pasal 39 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.”

¹⁴ Febri Meutia and M Ilham Hermawan, “Dampak Ketentuan Omnibus Law (Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja) Terhadap Ketentuan Rumah Susun (the Impact of the Omnibus Law on the Flats),” *Jurnal Legal Reasoning* 3, no. 1 (2020): 35–48, <https://doi.org/10.35814/jlr.v3i1.2231>.

¹⁵ Adrian Sutedi, “Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik,” Cetakan Pe (Bandung: Penerbit Sinar Grafika, 2010), 230.

¹⁶ *Ibid.*

panjang dan rumit ini dapat menghambat investasi karena meningkatkan biaya dan ketidakpastian bagi pengembang.¹⁷

Setelah UU Cipta Kerja diberlakukan, proses perizinan investasi menjadi lebih sederhana dan efisien. UU Cipta Kerja bertujuan untuk menyederhanakan dan mempercepat prosedur perizinan dengan mengurangi birokrasi dan memperkenalkan sistem perizinan berbasis online. Dengan demikian, proses mendapatkan PBG menjadi lebih cepat karena persyaratan administratif yang berlebihan dihapus atau disederhanakan. Selain itu, implementasi sistem digital untuk pengajuan PBG dan SLF mempermudah pengembang dalam mengurus perizinan tanpa harus melalui banyak tahapan birokrasi. Proses inspeksi dan verifikasi untuk mendapatkan SLF juga menjadi lebih efisien, memungkinkan bangunan dapat segera digunakan atau dihuni setelah selesai dibangun. Perubahan ini memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi pengembang, mengurangi hambatan investasi, dan mendorong iklim investasi yang lebih kondusif di sektor properti komersial. Berdasarkan penjelasan di atas maka perbedaan dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel. 2
Perbedaan Peran Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Sebelum Dan Sesudah UU Cipta Kerja

Aspek	Sebelum UU Cipta Kerja	Pasca UU Cipta Kerja
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Izin wajib untuk mendirikan bangunan.	Digantikan oleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
Pengajuan Izin	Melibatkan berbagai persyaratan dan verifikasi oleh pemerintah daerah.	Proses lebih sederhana, fokus pada standar dan norma yang ditetapkan.
Rencana Teknis Bangunan	Harus sesuai dengan rencana tata ruang dan persyaratan lainnya.	Harus sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan regulasi terkait.
Sertifikat Laik Fungsi (SLF)	Diperlukan untuk memastikan bangunan laik fungsi sebelum digunakan.	Tetap diperlukan untuk memastikan bangunan memenuhi standar teknis dan keselamatan.
Proses SLF	Melibatkan inspeksi oleh pihak berwenang setelah bangunan selesai.	Proses dan inspeksi oleh pihak berwenang tetap berlaku setelah bangunan selesai.
Kemudahan Perizinan	Proses perizinan cenderung lebih birokratis dan kompleks.	Proses lebih sederhana dan efisien, mengurangi birokrasi.
Transparansi dan Akuntabilitas	Potensi penyimpangan dalam proses perizinan relatif tinggi.	Diharapkan meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam perizinan.
Percepatan Investasi	Proses perizinan dapat memperlambat investasi.	Diharapkan mempercepat proses investasi di sektor

¹⁷ Urip Santoso, "Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun," Cet. 1 ((Jakarta: Kencana, 2017), 213.

Aspek	Sebelum UU Cipta Kerja	Pasca UU Cipta Kerja
		properti.

Adapun fenomena di mana pembangunan rumah susun komersial atau apartemen dilakukan tanpa adanya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang mana sebuah perusahaan pengembang properti memutuskan untuk membangun kompleks apartemen mewah di pinggiran kota Jakarta. Setelah penerapan UU Cipta Kerja, sistem perizinan disederhanakan dan beberapa izin, termasuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), diintegrasikan ke dalam sistem Online Single Submission (OSS). Pengembang mengajukan semua dokumen yang diperlukan melalui sistem OSS, yang mempercepat proses verifikasi dan persetujuan dari beberapa bulan menjadi beberapa minggu.¹⁸ Di lapangan, pengawasan dilakukan oleh tim inspeksi yang ditunjuk pemerintah untuk memastikan pembangunan sesuai dengan rencana yang diajukan dan memenuhi standar keselamatan serta kualitas. Meskipun tidak ada PBG, inspeksi teknis tetap dilakukan secara ketat. Namun, penggunaan sistem OSS memerlukan koordinasi yang baik antara berbagai instansi pemerintah, dan ada kekhawatiran bahwa penyederhanaan izin dapat mengurangi transparansi dan akuntabilitas. Di sisi lain, pengembang merasakan manfaat dari proses yang lebih cepat dan biaya yang lebih rendah karena pengurangan birokrasi, serta kemudahan investasi yang menarik lebih banyak investor ke sektor properti. Masyarakat setempat mungkin skeptis terhadap perubahan ini, khawatir bahwa pengawasan dan keselamatan bangunan dapat berkurang. Pemerintah daerah di seluruh Indonesia perlu menyesuaikan diri dengan sistem baru ini, yang mungkin memerlukan pelatihan tambahan dan penyesuaian prosedur kerja. Secara keseluruhan, perubahan kebijakan ini diharapkan dapat mendorong investasi dan mempercepat pembangunan infrastruktur di Indonesia, meskipun masih ada tantangan yang perlu diatasi.

Pertanggung Jawaban Pengembang Rumah Susun Komersial Atau Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah susun komersial atau apartemen, Sertifikat Laik Fungsi (SLF) merupakan elemen krusial yang menunjukkan bahwa bangunan tersebut telah memenuhi standar keselamatan, keamanan, dan kelayakan untuk digunakan. Namun, terkadang pengembang mungkin menawarkan unit tanpa SLF yang sah. Adapun bentuk tanggung jawab pengembang dalam situasi seperti itu adalah:

1. Pemenuhan Standar Keselamatan dan Kualitas

Pengembang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa bangunan memenuhi semua standar keselamatan dan kualitas yang berlaku, meskipun SLF belum diterbitkan. Ini mencakup kepatuhan terhadap peraturan bangunan, standar konstruksi, dan persyaratan keselamatan lainnya. Pengembang harus melakukan inspeksi internal dan menyediakan laporan kepada calon pembeli sebagai bukti pemenuhan standar ini.

2. Transparansi Informasi

Pengembang wajib transparan terhadap pembeli mengenai status SLF. Mereka harus menjelaskan alasan mengapa SLF belum diterbitkan dan

¹⁸ Arief Sabaruddin, “Persyaratan Teknis Bangunan” (Depok: Griya Kreasi (Penebar Swadaya Grup), 2014), 10.

memberikan perkiraan waktu kapan SLF akan diperoleh. Informasi ini harus dicantumkan secara jelas dalam PPJB untuk menghindari sengketa di kemudian hari.¹⁹

3. Komitmen Tertulis dalam PPJB

Pada PPJB, pengembang harus mencantumkan komitmen tertulis untuk mendapatkan SLF dalam jangka waktu tertentu. Jika pengembang gagal memenuhi komitmen ini, mereka harus memberikan kompensasi atau opsi pembatalan kontrak kepada pembeli tanpa penalti. Hal ini memberikan perlindungan hukum bagi pembeli jika terjadi pelanggaran.

4. Kompensasi dan Ganti Rugi

Jika bangunan tidak mendapatkan SLF sesuai jadwal yang telah disepakati, pengembang harus memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada pembeli. Bentuk kompensasi ini bisa berupa pengembalian uang muka, pengurangan harga jual, atau bentuk lain yang disepakati bersama.

5. Tanggung Jawab Hukum

Pengembang harus siap menghadapi konsekuensi hukum jika bangunan tidak mendapatkan SLF dan menyebabkan kerugian bagi pembeli. Pembeli memiliki hak untuk menuntut pengembang atas kelalaian dan pelanggaran kontrak. Pengembang dapat dikenai sanksi administratif, denda, atau tuntutan perdata berdasarkan hukum yang berlaku.

6. Pemeliharaan dan Perbaikan

Pengembang bertanggung jawab atas pemeliharaan dan perbaikan bangunan sampai SLF diperoleh. Mereka harus memastikan bahwa semua fasilitas berfungsi dengan baik dan siap untuk diuji saat inspeksi SLF dilakukan. Ini termasuk perbaikan terhadap segala cacat yang ditemukan selama masa pembangunan.²⁰

Pertanggung jawaban pengembang rumah susun komersial atau apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanpa Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah isu penting yang perlu diperhatikan baik oleh pengembang maupun konsumen. SLF merupakan sertifikat yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang menyatakan bahwa bangunan telah memenuhi syarat kelayakan fungsi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tanpa SLF, bangunan tidak boleh dihuni atau digunakan karena dianggap belum memenuhi standar keamanan dan keselamatan. Pengembang wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk kewajiban memperoleh SLF sebelum menjual unit kepada konsumen. Melakukan penjualan tanpa SLF dapat dianggap melanggar hukum dan berpotensi menimbulkan sanksi administratif. Konsumen berhak mendapatkan produk yang aman dan layak huni, sehingga menjual unit tanpa SLF dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak-hak konsumen dan menjadi dasar untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

Pengembang yang menjual unit tanpa SLF dapat menghadapi berbagai risiko hukum, termasuk tuntutan dari konsumen, denda administratif, atau tindakan pidana, serta reputasi yang tercemar. PPJB sebaiknya mencantumkan klausul yang jelas mengenai status SLF, dan jika SLF belum diperoleh, pengembang harus menjelaskan timeline dan tanggung jawab untuk

¹⁹ Gea Iffat Zayyan Perwiro, "Perlindungan Konsumen Yang Terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apabila Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit,"

²⁰ Pandam Nurwulan, "Rekonstruksi Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Berperspektif Keadilan Berkontrak," *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. 1, no. April (2015).

memperolehnya, sedangkan konsumen harus memahami implikasi dari membeli unit tanpa SLF. Dalam beberapa kasus, serah terima unit kepada konsumen dapat ditunda sampai SLF diperoleh untuk memastikan bahwa unit yang diserahkan sudah memenuhi standar kelayakan fungsi. Pengembang juga wajib menyelesaikan semua kewajiban yang terkait dengan pembangunan dan memperoleh SLF, serta bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul jika gagal memenuhi kewajiban ini, termasuk biaya tambahan atau kerugian yang diderita konsumen. Jika terjadi sengketa antara pengembang dan konsumen terkait SLF, kedua belah pihak dapat menempuh jalur penyelesaian sengketa, baik melalui mediasi, arbitrase, atau jalur hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk memastikan keamanan dan kepatuhan hukum, baik pengembang maupun konsumen harus memahami dan memenuhi semua persyaratan yang berlaku terkait SLF. Konsumen juga sebaiknya melakukan due diligence sebelum membeli unit untuk memastikan bahwa semua izin dan sertifikat yang diperlukan telah diperoleh.

Kesimpulan

Berdasarkan dari penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa: 1) Secara keseluruhan, PBG dan SLF memainkan peran penting dalam perizinan investasi pembangunan rumah susun komersial atau apartemen dengan memastikan bahwa pembangunan dilakukan sesuai dengan standar dan peraturan yang berlaku, serta bangunan yang dihasilkan aman untuk digunakan. Sebelum UU Cipta Kerja, proses yang panjang dan kompleks dapat menghambat investasi, sedangkan setelah UU Cipta Kerja, proses yang lebih sederhana dan cepat memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan mengurangi hambatan birokrasi, sehingga mendorong investasi dan menciptakan iklim investasi yang lebih efisien. Secara keseluruhan, peran PBG dan SLF pasca UU Cipta Kerja adalah untuk menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif dengan prosedur perizinan yang lebih sederhana, namun tetap memastikan bahwa standar teknis dan keselamatan bangunan terpenuhi. 2) Pertanggung jawaban pengembang rumah susun komersial atau apartemen dalam PPJB tanpa SLF melibatkan pemenuhan standar keselamatan, transparansi informasi, komitmen tertulis, kompensasi dan ganti rugi, tanggung jawab hukum, serta pemeliharaan dan perbaikan. Hal ini penting untuk melindungi hak-hak pembeli dan memastikan bahwa pembangunan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Khairandy, Ridwa. "Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)," 103. Jogjakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2014.
- Sabaruddin, Arief. "Persyaratan Teknis Bangunan," 10. Depok: Griya Kreasi (Penebar Swadaya Grup), 2014.
- Santoso, Urip. "Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun," Cet. 1., 213. (Jakarta: Kencana, 2017).
- Sutedi, Adrian. "Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik," Cetakan Pe., 230. Bandung: Penerbit Sinar Grafika, 2010.

B. Jurnal

- Diki Yanto dkk. “Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik Sebagai Values Of Atas Pelayanan.” *Jurnal Komunikasi Hukum* 8, no. 1 (2022): 469–80.
- Lufti Nasution, Miranda. “Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia” 02, no. 02 (2023): 2985–9867. <https://talenta.usu.ac.id/rslr>.
- Meutia, Febri, and M Ilham Hermawan. “Dampak Ketentuan Omnibus Law (Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja) Terhadap Ketentuan Rumah Susun (the Impact of the Omnibus Law on the Flats).” *Jurnal Legal Reasoning* 3, no. 1 (2020): 35–48. <https://doi.org/10.35814/jlr.v3i1.2231>.
- Misbach, Arie, and Mardi Aman. “Rencana Tapak (Siteplan) Sebagai Persyaratan Mutlak Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kabupaten Tangerang (Studi Kasus: Proses Permohonan Siteplan (Rencana Tapak) Lapangan Basket).” *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* 23, no. 3 (2023): 2796. <https://doi.org/10.33087/jiubj.v23i3.4058>.
- Nasiratunnisaa Mallappiang, Rifdan, and Hamsu Abdul Gani. “Akuntabilitas Proses Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (Pbg) Di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gowa.” *Seminar Nasional Dies Natalis 62 1* (2023): 297–308. <https://doi.org/10.59562/semnasdies.v1i1.827>.
- Nurwulan, Pandam. “Rekontruksi Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Komersial Berperspektif Keadilan Berkontrak.” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. 1, no. April (2015).
- Perwiro, Gea Iffat Zayyan. “Perlindungan Konsumen Yang Terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apabila Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit,” n.d.
- Simbawa, Anggreini Anglia. “Prosedur Perolehan Persetujuan Bangunan Gedung.” *Journal of the Japan Welding Society* 91, no. 5 (2022): 328–41. <https://doi.org/10.2207/jjws.91.328>.
- Situngkir, Roman. “Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 2 (2021): 664–72. <https://doi.org/10.55357/is.v2i3.192>.

C. Pasal

- Pasal 1 Angka 50 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Pasal 39 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.