

# **KAJIAN KELAIKAN FUNGSI BANGUNAN GEDUNG PT SASA INTI DI KABUPATEN MINAHASA SELATAN**

Oleh

Yeremia Jose Tumanduk<sup>1)</sup>, Tendly S. Maki<sup>2)</sup>, Jeffrey Delarue<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> *Mahasiswa Prodi Teknik Sipil, Jurusan Pendidikan Teknik Bangunan  
Fakultas Teknik, Universitas Negeri Manado, Minahasa*

<sup>23)</sup> *Staf Pengajar Prodi Teknik Sipil, Jurusan Pendidikan Teknik Bangunan,  
Fakultas Teknik, Universitas Negeri Manado, Minahasa, Indonesia.*

## **Abstrak**

Kondisi yang ada saat ini adalah masih banyak bangunan yang roboh sedikit atau seluruhnya karena peristiwa bencana seperti angin kencang, gempa bumi, longsor salju, perubahan kapasitas, dan lain-lain karena kegagalan struktur, sehingga perlu adanya pemeriksaan baik bangunan gedung bertingkat maupun yang tidak bertingkat. Berfokus pada hal tersebut dan apa yang dimatkan dalam PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan No. 28 Tahun 2002, penting untuk kembali melihat keadaan tersebut melalui pemeriksaan kelaikan fungsi suatu bangunan, salah satunya adalah bangunan di PT. SASA INTI MINSEL. Maksud dari pemeriksaan tersebut adalah untuk menganalisis kelayakan kegunaan gedung PT. SASA INTI di Kabupaten Minahasa Selatan memenuhi persyaratan administratif dan teknis dalam memenuhi kebutuhan persyaratan bangunan Gedung yang laik fungsi sebagaimana diperintahkan dalam PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Penilaian terhadap kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mempertimbangkan penilaian terhadap prasyarat administratif dan persyaratan teknis bangunan. Pengumpulan data melalui persepsi visual bagian-bagian komponen dimasukan kedalam format isian untuk melihat nilai laik fungsi bangunan gedung yang diperiksa sesuai PP Nomor 16 Tahun 2021. Berdasarkan hasil dari pembobotan bagian-bagian komponen telah disurvei dalam interpretasi, maka nilai kelaikan bangunan yang diperiksa termasuk dalam kategori laik dengan catatan, yang mana tingkat kerusakan/kekurangan seluruh komponen dari hasil penilaian tersebut dipengaruhi oleh komponen arsitektur dan komponen utilitas sehingga kelaikan bangunan gedung PT. SASA INTI MINSEL termasuk dalam kategori laik dengan catatan.

Kata Kunci: . *Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung, PT. Sasa Inti Minsel*

## 1. Pendahuluan

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan aktivitasnya, berperan penting dalam membentuk pribadi, mewujudkan efisiensi dan karakter. Selain itu, bangunan gedung juga mampu menjadi tempat bagi individu untuk melakukan aktivitasnya, baik untuk rumah tangga, keagamaan, sosial budaya, bisnis, maupun aktivitas unik. Dalam menjamin kemajuan dan peningkatan kehidupan dan pekerjaan penghuni serta membuat bangunan berguna, dapat diandalkan, serta disesuaikan dengan keadaan mereka saat ini, penting untuk memiliki rencana yang menjamin kelaikan bangunan gedung tersebut, khususnya pada kemungkinan bangunan tersebut bersifat publik dan berdampak pada banyak individu didalamnya, maka kualitas bangunan yang kokoh sangat penting untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.

Pada umumnya, pengecekan kelaikan bangunan gedung yang kokoh dilakukan dengan memperhatikan secara visual keadaan bangunan dalam kaitannya

dengan bagian komponen administratif, struktur, arsitektur, utilitas, pengaturan fasilitas ketersediaan bagi penyandang disabilitas, dan kebakaran. Untuk setiap bagian komponen yang diperiksa, wajib memiliki as built drawing guna kebutuhan pemeriksaan dilapangan.

Berdasarkan UU No. 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung dalam pasal 3 menyatakan bahwa keandalan bangunan gedung harus terjamin guna mewujudkan fungsional bangunan gedung yang selaras dengan lingkungan sekitarnya dan sesuai dengan rencana arsitektur yang harmonis. Sehubungan dengan itu, keselamatan dan kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, serta penerapan peraturan di dalam gedung harus dipastikan.

Kedua, dalam PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang Ketentuan Pelaksana Undang-Undang Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, keandalan bangunan diartikan sebagai kesesuaian bangunan gedung terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan,

dan keamanan bahwa itu adalah suatu kondisi dimana kenyamanan dan kepraktisan bangunan sesuai kebutuhan fungsional yang ditetapkan.

Kondisi yang ada saat ini adalah masih banyak bangunan yang roboh sedikit atau seluruhnya karena peristiwa bencana seperti gempa bumi, angin kencang, longsor, perubahan kapasitas, dan lain-lain karena kegagalan struktur, sehingga inspeksi bangunan diperlukan baik itu bangunan bertingkat maupun bangunan tidak bertingkat. Berfokus pada hal tersebut dan apa yang dimanatkan dalam PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan No. 28 Tahun 2002, penting untuk kembali melihat keadaan tersebut melalui pemeriksaan kelaikan fungsi suatu bangunan, salah satunya adalah bangunan di PT. SASA INTI MINSEL.

PT. SASA INTI MINSEL dulunya bernama PT. Global Coconut yang sudah berdiri sejak tahun 2010. PT. SASA INTI MINSEL mengakuisisi PT. Global Coconut pada tahun 2020, itu berarti

bangunan yang ada di PT. SASA INTI MINSEL sudah berumur kurang lebih 13 tahun walaupun ada beberapa bangunan yang baru setelah PT. SASA INTI MINSEL mengakuisisi PT. Global Coconut. PT. SASA INTI MINSEL memproduksi santan dalam kemasan bernama Sasa Santan. Bangunan gedung yang ada di PT. SASA INTI MINSEL, terdiri dari 6 bangunan gedung yaitu, gedung kantor, gedung boiler, gedung pabrik, gedung chiler, gedung gudang, dan gedung wastewater treatment plant (WWTP).

Sejak Tahun 2021 PT SASA INTI MINSEL sudah mendapatkan surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk 6 Bangunan Gedung. Sampai saat ini PT SASA INTI MINSEL belum ada Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Untuk mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi PT SASA INTI MINSEL harus melakukan penyusunan dokumen laik fungsi bangunan gedung. Oleh sebab itu penulis akan mengkaji kelaikan fungsi bangunan gedung PT. SASA INTI di Kabupaten Minahasa Selatan.

Tujuan penelitian sebagai berikut:

- 1) Untuk mengkaji Laik Fungsi bangunan gedung PT. SASA INTI di Kabupaten Minahasa Selatan sesuai persyaratan administratif dan teknis untuk pemenuhan terciptanya persyaratan bangunan gedung yang laik fungsi sesuai yang diamanatkan dalam PP No.16 Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung.
- 2) Menginterpretasi beberapa jenis perbaikan untuk bangunan Gedung PT. SASA INTI MINSEL.

## **2. Metode Penelitian**

### **2.1 Tahap Persiapan**

Pada tahap persiapan yang dilakukan adalah studi literatur. Pada tahap ini dilakukan juga persiapan-persiapan meliputi administrasi, peralatan dan bahan untuk penelitian di lapangan.

### **2.2 Tahap Pengumpulan Data**

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan data skunder. Data primer adalah data yang diambil langsung dari hasil investigasi lapangan dan data hasil pengamatan visual terhadap kondisi fisik bangunan kepada komponen-komponen antara lain: Arsitektur, Struktur, MEP, Sistem Kebakaran dan Sistem Keselamatan, serta memeriksa persyaratan Administrasi. Metode pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung PT. SASA INTI di Kabupaten Minahasa Selatan berpedoman pada PP No. 16 Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung.

### **2.3 Tahap Kajian Data**

Kesesuaian kelaikan fungsi bangunan diperiksa dengan mempertimbangkan persyaratan administrasi dan teknis bangunan. Pengumpulan data dilakukan melalui pengamatan visual dan evaluasi ukuran komponen untuk kesesuaian bangunan dimasukkan kedalam bentuk formulir isian

kelaikan bangunan gedung untuk mengetahui nilai kelaikan dari bangunan yang diperiksa sesuai dengan PP No. 16 Tahun 2021.

Proses pemeriksaan ini kemudian membuahkan hasil yang menunjukkan apakah bangunan tersebut laik, laik dengan catatan, atau tidak laik. Bentuk formulir isian akan membantu dalam menentukan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pemeriksaan untuk syarat-syarat nilai kelaikan bangunan gedung adalah:

- 1) Nilai suatu bangunan dikatakan "Laik" apabila nilai suatu komponen atau bagian dari bangunan tersebut tidak kurang dari batas kategori laik.
- 2) Nilai suatu bangunan dikatakan "Laik dengan catatan" apabila nilai suatu komponen atau bagian dari bangunan tersebut tidak kurang dari batas kategori laik dengan catatan.
- 3) Nilai suatu bangunan dikatakan "Tidak laik" apabila nilai suatu komponen atau bagian dari bangunan tersebut tidak kurang dari batas kategori tidak laik.

Kategori nilai batas kelaikan dari ketiga komponen tersebut adalah : Tingkat Kelaikan dianggap:

- 1) Laik, bila  $NK = 100\%$
- 2) Laik dengan catatan, bila  $75\% > NK < 100\%$
- 3) Tidak laik, bila  $NK < 75\%$

Kategori nilai batas kelaikan dari ke-3 sub-komponen dapat dilihat pada table 1.

Tabel 1. Variabel Nilai Kelaikan

No	Nilai NK	Variabel
1	=100%	Tidak ada kerusakan yang berarti pada Bangunan Gedung.
2	$75\% > - < 100\%$	Hanya terdapat sedikit kerusakan dan kekurangan pada Bangunan Gedung, kurang dari 25%
3	< 75 %	Terdapat banyak kerusakan dan kesalahan pemasangan Bangunan Gedung, lebih dari 25%

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Hasil Penilaian

Pengambilan data dilakukan dengan cara pengamatan visual dan penilaian sesuai dengan ukuran komponen kelaikan bangunan gedung, dan hasilnya diolah secara skala persentase. Penilaian terhadap hasil pemeriksaan dimasukkan kedalam bentuk formulir isian kelaikan bangunan gedung sesuai dengan tabel pemeriksaan PP No. 16

Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung untuk mengetahui nilai kelaikan dari bangunan Gedung di PT SASA INTI MINSEL.

Proses pemeriksaan ini kemudian membuahkan hasil yang menunjukkan apakah bangunan tersebut laik, laik dengan catatan, atau tidak laik. Bentuk formulir isian akan membantu dalam menentukan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Hasil dari pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap bangunan di PT SASA INTI MINSEL yang diperiksa dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Rekapitulasi Penilaian Bangunan Gedung PT SASA INTI MINSEL

No	Komponen	BANGUNAN GEDUNG PT SASA INTI MINSEL											
		Gedung Kantor		Gedung Boiler		Gedung Paksi		Gedung Chiler		Gedung Gudang		Gedung Wastewater Treatment Plant	
		Nilai (%)	Kategori	Nilai (%)	Kategori	Nilai (%)	Kategori	Nilai (%)	Kategori	Nilai (%)	Kategori	Nilai (%)	Kategori
1	Administrasi	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK
2	Arsitektur	95	LAIK DENGAN CATATAN	95	LAIK DENGAN CATATAN	94	LAIK DENGAN CATATAN	95	LAIK DENGAN CATATAN	95	LAIK DENGAN CATATAN	95	LAIK DENGAN CATATAN
3	Struktur	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK	100	LAIK
4	Utilitas	99,66	LAIK DENGAN CATATAN	91,30	LAIK DENGAN CATATAN	91,30	LAIK DENGAN CATATAN	91,30	LAIK DENGAN CATATAN	96,55	LAIK DENGAN CATATAN	96,55	LAIK DENGAN CATATAN

### 3.2 Pembahasan

Rincian penilaian dari tiap-tiap komponen yang dinilai dapat dilihat

pada Tabel 2, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

#### 1) Komponen Administrasi

Dari hasil penilaian pada table 2 untuk ke-6 gedung diperoleh persentase penilaian sebesar 100%, berdasarkan dengan perhitungan yang telah dilakukan maka penilaian berdasarkan komponen administrasi gedung untuk ke-6 gedung termasuk dalam kategori laik.

#### 2) Komponen Arsitektur

Dari hasil penilaian pada table 2, untuk Gedung Kantor, Gedung Boiler, Gedung Gudang dan Gedung Wastewater Wreatment Plant diperoleh persentase penilaian sebesar 96%, berdasarkan dengan perhitungan yang telah dilakukan maka penilaian berdasarkan komponen arsitektur Gedung Kantor, Gedung Boiler, Gedung Gudang dan Gedung Wastewater Wreatment Plant termasuk dalam kategori laik dengan catatan.

Hal ini dikarenakan bangunan gedung dengan jarak batas persil dan bangunan satu dengan bangunan lainnya untuk Gedung Kantor, Gedung Boiler, Gedung Gudang dan Gedung Wastewater Wreatment

Plant yang tidak memenuhi syarat yaitu 4 meter (Permen PUPR No. 29/PRT/M/2006).

Untuk Gedung Pabrik sama halnya dengan ke-5 gedung tersebut hanya saja Gedung Pabrik memiliki kekurangan pada sistem peringatan bahaya bagi pengguna, oleh karena itu presentase penilaian untuk Gedung Pabrik diperoleh 94% dan termasuk dalam kategori laik dengan catatan.

### **3) Komponen Struktur**

Dari hasil penilaian pada table 2 untuk ke-6 gedung diperoleh persentase penilaian sebesar 100%, berdasarkan dengan perhitungan yang telah dilakukan maka penilaian berdasarkan komponen struktur untuk ke-6 gedung termasuk dalam kategori laik.

### **4) Komponen Utilitas**

Dari hasil penilaian pada table 2 untuk Gedung Gudang dan Gedung Wastewater Treatment Plant diperoleh persentase penilaian sebesar 96,55%, berdasarkan dengan perhitungan yang telah dilakukan maka penilaian berdasarkan komponen utilitas Gedung Wastewater Treatment Plant

termasuk dalam kategori laik dengan catatan.

Hal ini dikarenakan oleh sistem kebakaran Gedung Gudang dan Gedung Wastewater Treatment Plant yang perlu adanya perbaikan dan penambahan pada sistem tersebut.

Untuk Gedung Boiler, Gedung Pabrik dan Gedung Chiler memiliki kekurangan pada sistem kebakaran dan sistem penangkal petir, oleh karena itu presentase penilaian untuk Gedung Boiler, Gedung Pabrik dan Gedung Chiler diperoleh 91,38% dan termasuk dalam kategori laik dengan catatan.

Untuk Gedung Kantor memiliki kekurangan pada sistem sprinkle otomatis, sistem penangkal petir dan sistem kebakaran, oleh karena itu presentase penilaian untuk Gedung Kantor diperoleh 89,66% dan termasuk dalam kategori laik dengan catatan.

## **4. Kesimpulan**

**4.1** 1. Dari hasil pemeriksaan komponen-komponen yang diinterpretasi, kategori kelaikan fungsi bangunan gedung yang diperiksa adalah laik dengan

catatan, dimana tingkat kekurangan/kerusakan komponen-komponen pada hasil evaluasi mayoritas merupakan komponen arsitektur dan komponen utilitas sehingga kelaikan bangunan gedung PT. SASA INTI MINSEL termasuk dalam kategori laik dengan catatan.

**4.2** Dari hasil pemeriksaan dan penilaian memberikan beberapa jenis perbaikan untuk bangunan gedung di PT. SASA INTI MINSEL akan kelaikan bangunan gedungnya. Jenis-jenis perbaikan komponen adalah:

**1) Komponen arsitektur**

Perlu diperhatikan adanya bangunan gedung dengan jarak batas persil dan bangunan satu dengan bangunan lainnya.

**2) Komponen utilitas**

Perlu adanya perbaikan dan penambahan pada sistem penangkal petir dan sistem kebakaran yang didalamnya termasuk sistem springkle otomatis, sistem deteksi

kebakaran dan sistem alarm kebakaran.

**Daftar Pustaka**

April Janizar, Felix Setiawan, Edi Kurniawan (2020). Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Rumah Sakit.

Kalih Turmansyahjaya, ST.MT (2013). Penilaian Terhadap Keandalan Bangunan Gedung Pada Bangunan Gedung Di Universitas Negeri Gorontalo.

Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pelaksanaan No. 16 Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.26/PRT/M/2008 Tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan.

Peraturan Pelaksanaan No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan



Pelaksanaan Undang-Undang  
No. 28 Tahun 2002 tentang  
Bangunan Gedung.

Raja Idin, Abdul Munir,  
mochammad Afifuddin  
(2018). Kajian Keandalan  
Utilitas Bangunan Gedung  
Rusunawa Di Kota Banda  
Aceh.

SNI 0225:2011 tentang Persyaratan  
Umum Instalasi Listrik 2011  
(PUIL 2011).

SNI 03 – 1746 – 2000 tentang Tata  
Cara Perencanaan dan  
Pemasangan Sarana Jalan  
Keluar untuk Penyelamatan  
Terhadap Bahaya Kebakaran  
pada Bangunan Gedung.

SNI 03 – 6572 – 2001 tentang Tata  
Cara Perancangan Sistem  
Ventilasi dan Pengkondisian  
Udara pada Bangunan  
Gedung.

SNI 03 – 7015 – 2004 tentang Sistem  
Proteksi Petir pada Bangunan  
Gedung. SNI 03 – 7065 –  
2005 tentang Tata Cara  
Perencanaan Sistem  
Plumbing.