

PEMETAAN FAKTOR-FAKTOR PENGARUH IMPLEMENTASI SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG: PENDEKATAN GAP ANALYSIS

Deden Heriyusman

Magister Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan, Jalan Merdeka No. 30 Bandung

dedenh@gmail.com

Abstrak

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum dimanfaatkan. Regulasi SLF telah diatur melalui Undang-undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, namun hingga saat ini implementasinya masih terbatas. Berdasarkan pendekatan *gap analysis*, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penyelenggaraan SLF, memetakan faktor-faktor pengaruh teridentifikasi berdasarkan tingkat kepentingan, implementasi di lapangan, dan kesenjangan antara keduanya, dan menawarkan rekomendasi untuk meningkatkan taraf implementasi SLF. Penelitian ini menggunakan penilaian persepsi dengan pengumpulan data melalui survey kuesioner kepada target responden berlatar belakang instansi pemerintah daerah, konsultan pengkaji teknis, dan pemilik bangunan. Penilaian menggunakan Skala Likert 1-5, diperoleh 61 respons valid. Hasil analisis deskriptif menunjukkan bahwa seluruh faktor teridentifikasi dipandang penting, dengan nilai rerata 4,21, namun kinerjanya dinilai kurang baik dengan rerata 2,60, yang menegaskan adanya kesenjangan dengan nilai bervariasi antara -1,97 dan -2,46. Tiga faktor dengan nilai kesenjangan terbesar adalah sanksi dan penerapannya bagi bangunan tidak memiliki SLF, penerapan prosedur SLF yang berbeda-beda, dan kesadaran pemilik bangunan untuk memelihara bangunan secara berkala. Pemetaan pada matriks *importance-performance* juga menandakan bahwa 19 dari 23 faktor berada pada kuadran “concentrate here” yang menunjukkan perlunya peningkatan kinerja dengan segera. Analisis uji beda menghasilkan adanya perbedaan nilai kesenjangan pada 13 faktor. Analisis lebih lanjut juga mengungkapkan nilai kesenjangan lebih kecil pada daerah yang memiliki peraturan kepala daerah tentang penyelenggaraan SLF, yang mengindikasikan pentingnya keberadaan peraturan tersebut. Strategi yang ditawarkan untuk meningkatkan implementasi SLF adalah penegakan aturan secara menyeluruh, menyosialisasikan aturan secara komprehensif, dan mendorong penerapan SIMBG lebih luas.

Kata kunci: Faktor-faktor Pengaruh, Sertifikat Laik Fungsi, *Importance*, *Performance*, *Gap Analysis*

Abstract

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) is a certificate issued by the local government to certify the building's worthiness before being occupied. The SLF was adopted in the Indonesian Building Law No. 28 of 2002. Despite this, its implementation in practice is deficient, while existing studies on this issue are relatively scant. Based on a gap analysis approach, this research is aimed to identify factors affecting the SLF implementation, map the identified factors based on their importance, performance, and gap between the two attributes; and propose recommendations to more promote its application. This research used perceptual assessments with the data collecting via a questionnaire survey targeted at purposively sampled respondents: the public sector as the regulator, consulting assessors, and building owners. The assessments were expressed on a 1-5 Likert Scale. A descriptive analysis shows that the respondents perceived that identified factors are all critical, with an average mean score of 4,21 out of 5,0, while the performances are considered as relatively poor with an average mean score of 2,60 out of 5,0, which signifies significant gaps, which ranges between -1.97 and -2.46. The three largest gaps were found for the following factors: law enforcement of uncertified building, building owner's awareness for regular maintenance, and diverse procedure of SLF. The mapping on an importance-performance matrix also demonstrates that 19 of 23 factors felt under the “concentrate here,” denoting an immediate need for improvement. A t-test analysis suggests that the gaps were statistically significant for 13 factors. Further analysis also reveals that the gaps were found to be smaller in case the governing SLF regulation is present, which indicates the importance of the existence of the regulation. More vigorous law enforcement, more intensive dissemination, and broader use of SIMBG were recommended to improve the SLF application.

Keywords: Sertifikat Laik Fungsi, Affecting Factors, *Importance*, *Performance*, *Gap Analysis*

Jurnal Sains dan Teknologi - **IJTP** | 154

Deden Heriyusman
PEMETAAN FAKTOR-FAKTOR PENGARUH SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG:
PENDEKATAN GAP ANALYSIS

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Pemerintah menyelenggarakan pengaturan mengenai bangunan gedung untuk menjamin tingkat keselamatan, kemudahan, dan kesehatan dalam penggunaan bangunan gedung, serta mewujudkan nilai-nilai fungsionalitas, keandalan, serta keselarasan dengan lingkungannya. Dengan adanya aturan baku dalam penyelenggaraan bangunan gedung diharapkan memberikan kontribusi terhadap pembangunan yang lebih tertib, terarah, serta serasi dengan lingkungan sekitarnya.

Berbagai pengaturan bangunan gedung telah diterbitkan oleh pemerintah dimulai dari Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang peraturannya dimuat dalam Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 tentang Aturan Pelaksanaan Undang-Undang Bangunan Gedung hingga Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja di mana peraturannya tertuang pada Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU No. 28/2002). Demikian pula pada tingkat daerah, di mana berbagai peraturan daerah (Perda) mengenai bangunan gedung telah diterbitkan. Dalam berbagai pengaturan bangunan gedung tersebut, terdapat salah satu substansi pengaturan mengenai kewajiban pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebelum bangunan gedung dimanfaatkan.

Meskipun regulasi SLF telah ada sejak 2002, namun hingga saat ini implementasinya masih terbatas. Berdasarkan data dari laman SIMPBG Direktorat Bina Penataan Bangunan (2019), dari 480 kabupaten/kota di Indonesia yang memiliki Peraturan Daerah mengenai Bangunan Gedung, hanya 59 di antaranya yang telah memiliki peraturan kepala daerah tentang penerbitan SLF dengan jumlah 570 SLF diterbitkan di seluruh Indonesia -kecuali DKI Jakarta yang tidak terdata di SIMPBG.

1.2 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penyelenggaraan SLF, memetakan faktor-faktor pengaruh teridentifikasi berdasarkan tingkat kepentingan, implementasi di lapangan, dan kesenjangan antara keduanya, dan menawarkan rekomendasi untuk meningkatkan taraf implementasi SLF.

1.3 Batasan Penelitian

Lokus penelitian ini adalah Provinsi Jawa Barat yang dipilih karena kemudahan akses data dan informasi responden dan wilayah ini dapat menjadi

salah satu representasi penyelenggaraan SLF karena beberapa daerah tingkat duanya telah menyelenggarakan SLF dari tahun 2015 dan merupakan provinsi dengan rasio daerah penyelenggara SLF terbesar kedua setelah Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Kajian Literatur

2.1 Sertifikat Laik Fungsi

Berdasarkan UU No.28/92002, SLF didefinisikan sebagai sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat, untuk menyatakan kelainan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebagai syarat sebelum dimanfaatkan. Pada dasarnya SLF adalah suatu instrumen pengendali pemerintah dalam melakukan evaluasi bagi bangunan gedung yang telah selesai dibangun, terhadap pemenuhan komitmen dalam berbagai persyaratan administratif dan teknis untuk memastikan bangunan gedung aman, andal, sehat, dan nyaman bagi manusia yang menempatinnya.

Instrumen kendali/kontrol terhadap kelainan fungsi bangunan gedung setelah selesai dibangun dan sebelum dipakai seperti SLF ini juga dipersyaratkan di berbagai negara lain dengan berbagai istilah dokumen atau sertifikat, diantaranya Certificate of Statutory Completion (Singapura), Certificate of Compliance and Completion (Malaysia), Building Completion Certificate (India), Completion Certificate (Inggris), Certificate of Occupancy (Amerika Serikat), dan Construction Completion Certificate (Trinidad dan Tobago).

2.2 Penyelenggaraan SLF

Penyelenggaraan SLF di Indonesia belum merata dan masih didominasi daerah-daerah di provinsi tertentu. Berdasarkan data dari laman SIMPBG Direktorat Bina Penataan Bangunan (2019), dari 480 kabupaten/kota di Indonesia yang memiliki Peraturan Daerah mengenai Bangunan Gedung, hanya 59 di antaranya yang telah memiliki peraturan kepala daerah tentang penerbitan SLF. Bila ditinjau dari lingkup provinsi selain DKI Jakarta -yang data penyelenggaraan SLFnya tidak tercatat dalam SIMPBG, sebanyak 63,64% atau 21 dari 33 provinsi yang kabupaten/kotanya telah memiliki peraturan kepala daerah yang mengatur tentang penyelenggaraan SLF.

Menurut data pada laporan Dinas Perumahan dan Permukiman Jawa Barat (2019), Provinsi Jawa Barat sebagai salah satu dari tiga provinsi paling banyak melaksanakan penerapan penyelenggaraan SLF, menunjukkan kondisi implementasi yang masih belum merata. Masih terdapat 14 kabupaten/kota yang belum menerapkan penyelenggaraan SLF di daerahnya hingga Juli 2019.

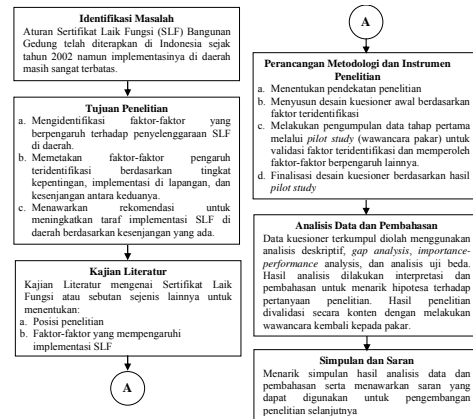
2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang berhubungan dengan SLF khususnya yang membahas kendala pada penyelenggaraan SLF di Indonesia masih terbatas. Beberapa penelitian sebelumnya mengenai kendala penyelenggaraan SLF secara umum terbagi menjadi dua jenis, yaitu teknis pemeriksaan pengkajian dan penilaian SLF serta kondisi implementasi/penyelenggaraan SLF. Penelitian yang berhubungan dengan kondisi implementasi SLF terbatas pada dilaksanakan pada satu kabupaten/kota penyelenggara SLF yang penerapannya hanya pada satu jenis bangunan gedung tertentu, misal hanya gedung milik pemerintah atau gedung industri.

Penelitian berkaitan dengan teknis pemeriksaan dan penilaian SLF dilakukan oleh beberapa peneliti, diantaranya dilakukan oleh Rezandy (2012) yang menganalisis keandalan bangunan Stadion Gajayana Malang, Wuryanti *et al.* (2016) dengan penelitiannya mengenai penginterpretasian hasil inspeksi keandalan bangunan gedung, dan Nuraeni (2018) yang mengembangkan penilaian kelayakan fungsi bangunan gedung. Beberapa penelitian yang berkaitan dengan kondisi penyelenggaraan dari aspek kebijakan dilakukan oleh Harisun (2013) yang mengkaji sistem SLF di Kota Ternate, Iskandar *et al.* (2013) mengevaluasi pelaksanaan SLF untuk bangunan gedung pemerintah di Kota Semarang, Shamsiah (2014) meneliti kendala-kendala implementasi di Klang Valley Malaysia, Mulyo (2016) mengkaji sertifikasi laik fungsi bangunan gedung negara pada Pemerintah Kota (Pemkot) Semarang, Nafigati (2018) mengevaluasi penerapan SLF dan hambatanya di Kota Malang, dan Mahmudi *et al.* (2019) dengan penelitiannya melakukan analisis pelaksanaan SLF di Kawasan Industri Wijayakusuma Semarang.

3. Metodologi dan Instrumen Penelitian

Dilaksanakan beberapa tahapan untuk mencapai tujuan penelitian, sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 3.1.



Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian

3.1 Metodologi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan pendekatan *mixed* kuantitatif dan kualitatif. Pengumpulan data dengan penyebaran kuesioner, dimana variabel diperoleh dari faktor pengaruh teridentifikasi yang telah divalidasi melalui *pilot study*/wawancara pakar kepada narasumber yang telah memiliki pengalaman dan wawasan di bidang penyelenggaraan SLF. Pengolahan data menggunakan analisis deskriptif, *importance-performance analysis*, dan *gap analysis*. Analisis kualitatif dilakukan dalam pembahasan yang divalidasi kembali melalui wawancara pakar.

3.2 Identifikasi Variabel

Berdasarkan penelitian sebelumnya dan pengalaman penulis, teridentifikasi variabel-variabel yang merupakan faktor-faktor berpengaruh terhadap penyelenggaraan SLF di daerah. Variabel-variabel teridentifikasi dikonfirmasi melalui *pilot study*, yang menurut Doody & Doody (2015), merupakan studi terencana dengan skala kecil yang dilakukan terhadap kelompok kecil peserta yang serupa dengan kelompok responden yang akan diterapkan dalam studi skala besar dengan tujuan mempraktikkan dan menilai keefektifan teknik pengumpulan dan analisis data yang direncanakan.

Variabel-variabel pengaruh teridentifikasi pasca *pilot study* ditampilkan pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Variabel Teridentifikasi Pasca *Pilot Study*

Variabel	Kode	Sumber
Ketersediaan tugas dan fungsi untuk pelayanan SLF pada dinas teknis penyelenggara SLF	X1	1, 2
Kompetensi sumber daya manusia yang memahami SLF pada dinas teknis	X2	1, 2, 3, 4
Keberadaan Perda Bangunan Gedung yang mengatur tentang penyelenggaraan SLF	X3	1
Kelengkapan alat bantu pengujian/pemeriksaan kelayakan bangunan gedung	X4	3, 5
Pelaksanaan sosialisasi SLF kepada pemilik bangunan gedung	X5	2, 3, 4
Standardisasi terhadap mekanisme penilaian hasil pemeriksaan/ pengujian	X6	2, 3, 5
Sanksi dan penerapannya bagi bangunan tidak memiliki SLF	X7	2, 3, 4
Penerapan proses/prosedur penerbitan SLF yang berbeda-beda di setiap daerah	X8	6
Pemenuhan persyaratan administratif dan teknis	X9	4,6
Respons pemilik bangunan untuk mengajukan SLF setelah memperoleh sosialisasi	X10	4

Variabel	Kode	Sumber
Biaya pengadaan jasa pengkajian teknis dalam pengurusan SLF**	X11	4
Ketersediaan peraturan bupati/walikota tentang penyelenggaraan SLF	X12	7
Kekhawatiran adanya kasus hukum bagi Pemda bila terjadi kegagalan bangunan	X13	7
Ketersediaan konsultan pengkaji teknis yang kompeten sesuai persyaratan/aturan	X14	7
Kepedulian masyarakat terhadap penyelenggaraan SLF dari ditinjau dari perspektif Pemda	X15	7
Koordinasi antar dinas teknis penerbit Rekomendasi Teknis	X16	8
Kualitas/kompetensi pengkaji teknis dalam melaksanakan pengkajian teknis	X17	8
Kesesuaian Bangunan dengan IMB dan/atau rekomendasi instansi teknis terkait	X18	8
Kelengkapan dokumen perizinan dan pendukungnya	X19	8
Pemahaman Pengkaji Teknis tentang tata cara dan tahapan proses SLF	X20	8
Keberadaan kebutuhan SLF sebagai persyaratan dari pihak lain	X21	8
Kesadaran pemilik untuk memelihara bangunan secara terjadwal	X22	8
Kecukupan Jumlah SDM pada Dinas Teknis penerbit SLF	X23	8

Keterangan: 1 = Harisun (2013), 2 = Mulyo (2016), 3 = Iskandar et al. (2013), 4 = Nafigati (2018), 5 = Mahmudi et al. (2019), 6 = Shamsiah (2014), 7 = Penulis, 8 = Narasumber

Sumber: Hasil Olahan Data (2021)

3.3 Finalisasi dan Distribusi Kuesioner

Variabel-variabel teridentifikasi yang telah divalidasi dan diperkaya oleh pakar/narasumber melalui *pilot study* merupakan instrumen-instrumen dalam finalisasi kuesioner. Kuesioner final bertujuan mengukur persepsi responden menggunakan Skala Likert 1 – 5, yang masing-masing instrumen dibagi dua kategori pengukuran: tingkat kepentingan/*importance* dan tingkat kinerja/*performance*. Pada pengukuran tingkat kepentingan, skala 1 menunjukkan kurang penting; skala 5 menunjukkan sangat penting, sedangkan pada pengukuran tingkat kinerja/*performance*, skala 1 menunjukkan kondisi di lapangan sangat buruk, skala 5 menunjukkan kondisi nyata sangat baik. Distribusi kuesioner ditujukan dengan target responden berasal dari pemilik/pengelola bangunan, pejabat atau pelaksana teknis pada dinas teknis Pemda penyelenggaraan SLF dan praktisi konsultan pengkaji teknis yang telah melaksanakan pengkajian teknis kelayakan fungsi. Kuesioner disebarluaskan secara langsung melalui media *Google Form*.

4. Analisis dan Pembahasan

4.1 Analisis Data

4.1.1 Demografi

Diperoleh 61 respons yang mewakili tiga kelompok target responden: dinas/instansi teknis penyelenggara SLF, konsultan pengkaji teknis, dan pemilik/pengelola bangunan gedung sebagai pemohon SLF. Demografi responden secara umum diuraikan pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1 Demografi Responden

No	Kelompok Responden	Jumlah Respon	Persentase
1	Dinas/Instansi Teknis	25 orang	41%
2	Konsultan Pengkaji Teknis	28 orang	16%
3	Pemilik/Pengelola Bangunan Gedung	8 orang	13%
Jumlah		61 orang	100%

Sumber: Hasil Olahan Data (2021)

Responden dinas/instansi teknis penyelenggara SLF berasal dari 21 kabupaten/kota. Terdapat sembilan kabupaten/kota yang telah memiliki peraturan bupati/walikota tentang teknis penyelenggaraan SLF (43 %) namun pelayanan atau penyelenggaraan SLF telah dilaksanakan di 15 kabupaten/kota (71 %) dari 21 kabupaten/kota responden berafiliasi.

4.1.2 Uji Validitas, Reliabilitas, dan Normalitas

Untuk memastikan suatu instrumen dapat mengukur secara valid dan reliabel atau dapat menghasilkan data yang konsisten, diperlukan uji validitas dan reliabilitas. Sugiyono (2007) menyatakan bahwa hasil penelitian yang valid bila terdapat kesamaan antara data yang terkumpul dengan data yang sesungguhnya terjadi pada obyek yang diteliti.

Pengujian validitas dilakukan dengan menghitung korelasi antar data (*r*) pada setiap butir pernyataan dalam kuesioner dengan skor total menggunakan korelasi Product Moment dari Karl Pearson, dengan bantuan perangkat lunak IBM SPSS versi 25.0. Hasil *r* yang diperoleh disebut *r*-hitung. Nilai *r*-hitung dibandingkan dengan nilai *r*-kritis berdasarkan tabel Product-Moment Correlation. Bila *r*-hitung > *r*-kritis, maka instrumen pada kuesioner berkorelasi secara signifikan terhadap skor total (dinyatakan valid). Dengan jumlah responden (*n*) = 61, diperoleh derajat kebebasan (*df/degree of freedom*) = *n* – 2 = 59. Nilai *r*-kritis berdasarkan tabel Product-Moment didapatkan 0,252 untuk asumsi taraf signifikansi (α) = 5%, sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 4.2. Dengan alat bantu IBM SPSS versi 25.0 diperoleh nilai *r*-hitung untuk seluruh variabel > 0,252, sehingga seluruh variabel dinyatakan valid.

Uji reliabilitas bertujuan mengetahui suatu instrumen/variabel dapat dipercaya/diandalkan (*reliable*). Uji reliabilitas dilakukan dengan menghitung koefisien korelasi melalui reliability scale

dengan metode Cronbach's Alpha yang perhitungannya dibantu dengan IBM SPSS versi 25.0. Eisingerich & Rubera (2010) menyatakan bahwa kriteria suatu instrumen dinyatakan reliabel apabila nilai Cronbach's Alpha > 0,70. Hasil uji reliabilitas untuk masing-masing instrumen pada kategori kinerja (*importance*) dan kondisi nyata (*performance*) menghasilkan nilai > 0,07 sehingga disimpulkan seluruh instrumen dinyatakan reliabel.

Nilai lengkap hasil uji validitas dan reliabilitas ditampilkan pada Tabel. 4.3.

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel independen dan variabel dependen atau keduanya terdistribusi normal. Metode uji Kolmogorov-Smirnov digunakan menggunakan bantuan perangkat lunak IBM SPSS 25.0 untuk mendapatkan signifikansi variabel dependen dan independen yang menghasilkan nilai signifikansi 0,200. Dengan demikian data dinyatakan

terdistribusi normal karena nilai signifikansi > 0,05 sehingga uji beda selanjutnya digunakan metode parametrik.

Tabel 4.2 Nilai *r*-hitung (Product Moment) pada sig. (two tail) 0,05

<i>df</i> = (n-2)	sig. (α) = 0,05	
	t	<i>r</i> -hitung
56	2,003	0,259
57	2,002	0,256
58	2,002	0,254
59	2,001	0,252
60	2,000	0,250
61	2,000	0,248
62	1,999	0,246

Tabel 4.3 Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

Variabel	Validitas			Reliabilitas				
	<i>r</i> -hitung		<i>r</i> -kritis	Keterangan	Chronbach's α		α-kritis	Keterangan
	<i>Importance</i>	<i>Performance</i>			<i>Importance</i>	<i>Performance</i>		
X1	0,751	0,728	0,252	Valid	0,952	0,947	0,700	Reliabel
X2	0,646	0,720		Valid	0,954	0,948		Reliabel
X3	0,510	0,542		Valid	0,956	0,951		Reliabel
X4	0,694	0,734		Valid	0,953	0,948		Reliabel
X5	0,787	0,742		Valid	0,952	0,947		Reliabel
X6	0,696	0,790		Valid	0,952	0,947		Reliabel
X7	0,667	0,516		Valid	0,954	0,951		Reliabel
X8	0,727	0,790		Valid	0,952	0,947		Reliabel
X9	0,694	0,752		Valid	0,953	0,948		Reliabel
X10	0,761	0,753		Valid	0,952	0,948		Reliabel
X11	0,533	0,446		Valid	0,955	0,952		Reliabel
X12	0,497	0,473		Valid	0,956	0,955		Reliabel
X13	0,387	0,535		Valid	0,957	0,950		Reliabel
X14	0,629	0,697		Valid	0,954	0,949		Reliabel
X15	0,630	0,711		Valid	0,955	0,949		Reliabel
X16	0,710	0,693		Valid	0,953	0,948		Reliabel
X17	0,732	0,831		Valid	0,953	0,947		Reliabel
X18	0,752	0,843		Valid	0,952	0,947		Reliabel
X19	0,758	0,623		Valid	0,953	0,949		Reliabel
X20	0,716	0,695		Valid	0,953	0,949		Reliabel
X21	0,631	0,567		Valid	0,954	0,951		Reliabel
X22	0,757	0,666		Valid	0,953	0,949		Reliabel
X23	0,731	0,742		Valid	0,953	0,948		Reliabel

Sumber: Hasil Olahan Data (2021)

4.1.3 Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif dilakukan untuk mendapatkan nilai-nilai minimum, maksimum, rerata, dan simpangan baku untuk masing-masing variabel pada kategori kepentingan (*importance*), kategori kondisi nyata (*performance*), dan kesenjangan (*gap*) ditunjukkan pada Tabel 4.4.

Tabel 4.4 Hasil Statistik Deskriptif Faktor Pengaruh Implementasi SLF

Variabel	Kepentingan (<i>Importance</i>)		Kondisi Nyata (<i>Performance</i>)		Kesenjangan (<i>Gap</i>)	
	Rerata	Peringkat	Rerata	Peringkat	Rerata	Peringkat
X1	4,61 (0,74)	1	3,43 (1,47)	2	-1,18 (1,37)	19
X2	4,48 (0,87)	5	2,62 (1,07)	10	-1,85 (1,26)	9
X3	4,52 (0,81)	3	4,16 (1,46)	1	-0,36 (1,30)	23
X4	4,13 (0,90)	17	2,64 (1,32)	9	-1,49 (1,21)	14
X5	4,33 (0,91)	8	2,28 (0,99)	19	-2,05 (1,12)	3
X6	4,20 (0,91)	14	2,31 (0,98)	18	-1,89 (1,13)	7
X7	4,11 (1,14)	19	1,66 (0,91)	23	-2,46 (1,50)	1
X8	4,26 (0,85)	11	2,36 (1,02)	17	-1,90 (1,11)	6
X9	4,26 (0,85)	10	2,56 (1,18)	13	-1,70 (1,31)	11
X10	3,98 (0,96)	20	2,70 (1,11)	7	-1,18 (1,07)	18
X11	4,21 (0,97)	13	2,59 (1,09)	12	-1,62 (1,20)	13
X12	3,72 (1,11)	22	2,70 (1,96)	6	-1,02 (1,91)	21
X13	3,52 (1,12)	23	2,43 (1,35)	15	-1,10 (1,23)	20
X14	4,34 (0,60)	7	2,59 (0,99)	11	-1,75 (1,03)	10
X15	3,89 (1,08)	21	2,00 (0,91)	21	-1,36 (1,37)	17
X16	4,13 (0,87)	16	2,69 (1,13)	8	-1,44 (1,16)	16
X17	4,49 (0,62)	4	2,79 (1,10)	5	-1,70 (1,09)	12
X18	4,30 (1,04)	9	2,43 (1,02)	14	-1,87 (1,30)	8
X19	4,23 (0,86)	12	2,26 (1,03)	20	-1,97 (1,18)	5
X20	4,54 (0,65)	2	3,08 (0,99)	4	-1,46 (0,94)	15
X21	4,11 (0,97)	18	3,25 (1,35)	3	-0,87 (1,45)	22
X22	4,15 (0,91)	15	1,92 (1,04)	22	-2,23 (1,38)	2
X23	4,39 (0,88)	6	2,41 (1,04)	16	-1,98 (1,09)	4

Keterangan: Nilai di dalam tanda kurung menunjukkan simpangan baku

Sumber: Hasil Olahan Data (2021)

4.1.4 Gap Analysis dan Importance-Performance Analysis

Importance-Performance Analysis, diperkenalkan pertama kali oleh Martilla *et al.* (1977) yang merupakan teknik untuk mengukur atribut tingkat kepentingan (*importance*) dan kinerja (*performance*) untuk mengembangkan program-program marketing secara efektif dengan menggunakan Model Kuadran (*Quadrant Model*). Ormanovic *et al.* (2017) menyebutkan bahwa Model Kuadran terdiri dari sepasang sumbu dan empat bidang yang berisi elemen tingkat kepentingan dan kinerja untuk layanan/produk tertentu dan nilai rata-ratanya dihitung dari penilaian langsung konsumen terhadap layanan/produk tersebut. Kedua sumbu ini berpotongan di tengah skala, yang dikenal dengan *Scale Center Quadrant Model* (SCQM).

Feng *et al.* (2014) menyatakan bahwa metode *Importance-Performance Analysis* dapat

dikembangkan lebih lanjut dengan *Gap Analysis* yang menghitung perbedaan/kesenjangan antara *importance* dan *performance* yang dikenal juga dengan kesenjangan antara harapan konsumen dan persepsi terhadap layanan atau kepuasan konsumen. Wibowo & Alfén (2014) menyebutkan bahwa *gap analysis* digunakan untuk menguji perbedaan aritmetika antara kinerja dan peringkat rerata tingkat kepentingan. Nilai rerata kesenjangan (*gap*) dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\bar{g} = \bar{p} - \bar{i}$$

dengan

\bar{g} : Nilai rerata kesenjangan (*gap*)

\bar{p} : Nilai rerata kinerja/kondisi nyata (*performance*)

\bar{i} : Nilai rerata tingkat kepentingan (*importance*)

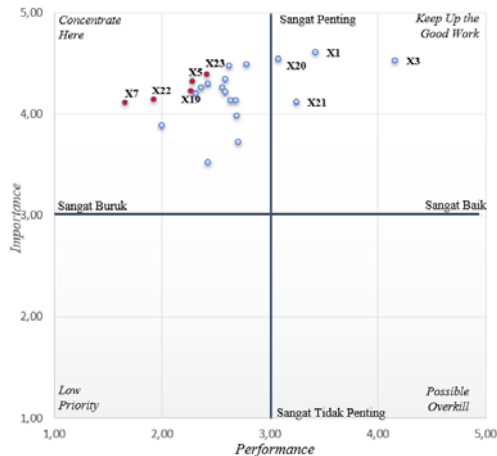
Nilai kesenjangan negatif menunjukkan terdapat masalah potensial di mana kinerja atau kondisi nyata tidak sesuai dengan tingkat kepentingan atau harapan. Pada kondisi tersebut diperlukan perhatian dan prioritas khusus untuk dapat meningkatkan kinerja. Selanjutnya nilai rerata kinerja dan tingkat

kepentingan dapat dipetakan dalam suatu diagram kartesian dengan sumbu horizontal merupakan nilai kinerja dan sumbu vertikal menunjukkan tingkat kepentingan.

Berdasarkan Tabel 4.4 dapat diidentifikasi nilai kesenjangan dari setiap variabel. Semakin besar nilai kesenjangan menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang cukup besar antara kondisi nyata di lapangan, dengan tingkat kepentingan yang diharapkan. Seluruh variabel memiliki nilai kesenjangan negatif, yang berarti bahwa keseluruhan variabel ada dalam kondisi dimana kenyataan di lapangan masih berada di bawah harapan.

Terdapat tiga variabel peringkat teratas dari rerata tingkat kepentingan/*importance*, yaitu X1 (4,61), X20 (4,54), dan X3 (4,52). Pada kategori kondisi nyata/*performance*, tiga peringkat teratas nilai reratanya adalah X3 (4,16), dan X1 (3,43), X21 (3,25). Sedangkan tiga peringkat nilai kesenjangan terbesar adalah variabel X7 (-2,46), X22 (-2,23), dan X5 (-2,05).

Rerata pada tingkat kepentingan dan kondisi nyata digambarkan dalam SQCM untuk memetakan dan memudahkan interpretasi terhadap berbagai respon dari variabel-variabel yang diteliti. Pada grafik ini, kategori *performance* diwakili dengan sumbu horizontal dan *importance* diwakili dengan sumbu vertikal, dengan rentang nilai skala sesuai dengan Skala Likert yaitu 1 – 5, di mana masing-masing sumbu berada pada nilai 3 yang menunjukkan nilai tengah.



Sumber: Hasil Olahan Data (2021)

Gambar 4.1 Center Scale Quadrant Matrix (CSQM) Faktor Pengaruh SLF

Gambar 4.1 menunjukkan bahwa sebagian besar variabel berada di kuadran A (*concentrate here*), yang menggambarkan bahwa tingkat kepentingan variabel tersebut tinggi namun kenyataan di lapangan menunjukkan sebaliknya, yaitu kondisi nyata yang rendah

4.2 Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis deskriptif yang dipetakan pada CSQM, secara umum tergambar faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penyelenggaraan SLF di daerah dari perspektif yang berbeda. Secara umum, seluruh faktor pengaruh dinilai penting dengan skor bervariasi antara 3,52 dan 4,61. Meskipun dipandang penting, implementasi/*performance* di lapangan menunjukkan fakta yang berbeda dengan skor bervariasi antara 1,66 dan 4,16 yang berarti kondisi nyata tidak sesuai tingkat kepentingan/harapan/

Ditinjau dari sudut pandang tingkat kepentingan, terdapat lima faktor tertinggi yang dianggap paling penting terhadap penyelenggaraan SLF, yaitu:

- Adanya dinas/instansi yang memiliki tugas dan fungsi penyelenggaraan SLF;
- Pemahaman Pengkaji Teknis tentang tata cara dan tahapan proses SLF;
- Keberadaan Perda Bangunan Gedung yang mengatur tentang penyelenggaraan SLF;

Dari sudut pandang kondisi tingkat kinerja yang terjadi saat ini, lima faktor-faktor penyelenggaraan SLF yang paling baik pelaksanaannya di daerah, sebagai berikut:

- Keberadaan Perda Bangunan Gedung yang mengatur tentang penyelenggaraan SLF;
- Ketersediaan tugas dan fungsi untuk pelayanan SLF pada dinas teknis penyelenggara SLF;
- Keberadaan kebutuhan SLF sebagai persyaratan dari pihak lain (perizinan, *buyer*, audit, perbankan).

4.3 Gambaran Kesenjangan (*gap*)

Nilai kesenjangan (*gap*) yang merupakan perbedaan kondisi nyata di lapangan dengan persepsi tingkat kepentingan, memperlihatkan rerata seluruh faktor-faktor pengaruh bernilai negatif. Hal ini menggambarkan secara umum implementasi penyelenggaraan (*performance*) di bawah harapan tingkat kepentingannya (*importance*). Dalam kondisi ini, semakin besar nilai negatif kesenjangan, maka semakin besar pula perbedaan dari kondisi yang diharapkan dengan kondisi nyata yang terjadi. Lima faktor teratas yang memiliki kesenjangan terbesar, adalah sebagai berikut:

- Sanksi dan penerapannya bagi bangunan tidak memiliki SLF

Dengan kondisi tingkat kesadaran masyarakat yang dianggap kurang terhadap pentingnya SLF, maka jelasnya sanksi dianggap penting tingkat kesadaran dan implementasinya meningkat. Namun, penerapan sanksi terhadap aturan ini seperti penghentian pemanfaatan bangunan, dinilai masih sangat rendah. Berdasarkan Laporan Monitoring Implementasi Perda Bangunan

- Gedung Dinas Perumahan dan Permukiman Jawa Barat (2019), tidak tercatat adanya penghentian kegiatan di dalam pemanfaatan bangunan ataupun pembongkaran akibat bangunan tidak memiliki SLF. Hal ini menunjukkan bahwa penegakan terhadap aturan belum berjalan dengan baik.
- b. Kesadaran pemilik bangunan untuk melaksanakan pemeliharaan secara berkala
Pemeliharaan berkala bangunan atas kesadaran sendiri merupakan faktor yang dinilai penting pada proses pengkajian kelaikan teknis. Kondisi bangunan yang terpelihara mempermudah pengajuan SLF. Sugiyanto & Wena (2019) menyampaikan bahwa kondisi kesadaran masyarakat sebagai pemilik bangunan pada kenyataannya masih dipandang kurang. Hal ini menurut Suffian (2013) dapat disebabkan berbagai hal, di antaranya pemilik menganggap kondisi bangunannya secara subjektif masih dalam kondisi baik atau terbatasnya kemampuan finansial untuk melaksanakan pemeliharaan bangunan secara rutin. Perbedaan kondisi ini yang mengakibatkan nilai kesenjangan faktor ini menjadi besar.
- c. Penerapan proses/prosedur penerbitan SLF yang berbeda-beda.
Prosedur penerbitan SLF secara nasional telah diatur dengan detail melalui Permen PUPR No. 27 tahun 2018, di mana tingkat kepentingan terhadap prosedur ini dinilai tinggi karena menjadi acuan atau dasar penyelenggaraan SLF di daerah. Walaupun Permen PUPR tersebut berlaku secara nasional, pada kenyataannya penafsiran terhadap prosedur penerbitan tersebut dapat berbeda di tiap daerah. Kondisi ini dapat diakibatkan oleh perbedaan pengalaman dalam penyelenggaraan bangunan gedung, kebijakan daerah, hingga kepentingan lainnya. Perbedaan harapan dan kondisi nyata di sebagian besar daerah menyebabkan ketimpangan yang cukup besar.

4.4 Validasi Hasil Temuan

Validasi terhadap hasil temuan dilakukan dengan mengonfirmasi terhadap literatur penelitian sebelumnya dan melakukan wawancara pakar yang telah memberikan pengayaan pada *pilot study* sebelumnya. Empat narasumber/responden tersebut yaitu, responden (R1 dan R2) adalah kepala bidang pada instansi/dinas tim teknis yang telah menyelenggarakan SLF, satu orang responden (R3) adalah kepala bidang pada instansi/dinas yang membidangi bangunan gedung namun belum menyelenggarakan SLF, dan seorang responden (R4) merupakan peneliti dan praktisi pada Balai Sains dan Bangunan Kementerian PUPR.

Tanggapan responden dan literatur disampaikan sebagai berikut:

- a. Faktor sanksi dan penerapannya bagi bangunan tidak memiliki SLF disepakati secara tegas oleh responden R1, R2, R3, dan R4. Terdapat kesamaan pandangan dari responden R1 dan R2 yang menyatakan bahwa sanksi perlu dinyatakan dengan lebih tegas pada aturan yang ada dan disosialisasikan lebih masif kepada masyarakat agar masyarakat sadar tentang pentingnya SLF. Responden R3 mengaitkan kondisi masyarakat di daerahnya yang mana belum diselenggarakan SLF dengan pernyataan sebagai berikut:
“Kelima faktor tersebut diatas memang menjadi faktor yang paling berpengaruh. Masyarakat secara umum, termasuk di Kota Cirebon akan melaksanakan suatu ketentuan jika ada sanksi” (R3)
Sementara responden R4 menambahkan bahwa sanksi tidak diterapkan akibat belum diterapkannya SLF secara menyeluruh oleh Pemda, sebagaimana dinyatakan dalam pernyataannya:
“Tidak diterapkannya sanksi sebenarnya imbas dari penerapan aturan SLF yang belum diberlakukan menyeluruh untuk semua bangunan gedung (rumah tinggal juga wajib SLF). Ketika Pemda belum siap menerapkan SLF, maka secara otomatis tidak akan berani menjatuhkan sanksi. Banyak kasus bangunan gedung berniat mengajukan SLF namun Pemda tidak siap melayani” (R4)
Faktor kejelasan sanksi dan penerapannya bagi bangunan tidak memiliki SLF juga dikonfirmasi sesuai dengan temuan hasil penelitian Iskandar *et al.* (2013), Mulyo (2016), dan Mahmudi *et al.* (2019).
- b. Kesadaran pemilik bangunan untuk melaksanakan pemeliharaan secara berkala merupakan faktor pengaruh kedua yang dikonfirmasi oleh responden R2 dan R3 sebagai berikut:
“Bila pemilik bangunan secara sadar melaksanakan pemeliharaan rutin, menjadikan pelaksanaan pengajuan SLF1 maupun SLFn akan menjadi lebih mudah, karena kondisi bangunannya selalu terjaga dalam kondisi yang baik” (R2)
“Kesadaran pemilik bangunan dalam merawat bangunannya sangat penting, mengingat SLF diselenggarakan berdasarkan ajuan dan bila kondisi bangunan yang terawat mungkin akan mempercepat proses penerbitan SLF bila pelayanannya telah dibuka” (R3)
Responden R4 memiliki pendapat lain berkaitan dengan faktor ini, yang menduga bahwa pemilik telah melaksanakan pemeliharaan berkala namun tidak terdokumentasikan dengan baik, pernyataannya lengkapnya di bawah ini:
“Pemeliharaan secara berkala oleh pemilik bangunan gedung mungkin sudah dilaksanakan.

Namun, dokumentasi untuk kegiatan pemeliharaan dan perawatannya masih harus diperbaiki agar dapat digunakan untuk dokumen pemeriksaan SLF” (R4)

Kurangnya kesadaran terhadap pemeliharaan berkala juga terkonfirmasi melalui penelitian Sugiyanto & Wena (2019), Suffian (2013), dan Ervianto (2007)

- c. Penerapan proses/prosedur penerbitan SLF yang berbeda-beda terkonfirmasi merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap penyelenggaraan SLF sesuai dengan temuan penelitian Shamsiah (2014). Hal ini disepakati juga oleh responden R1, R2, dan R3 dengan pernyataan:

“Penerapan prosedur SLF dapat berbeda, tapi tidak akan menyimpang jauh karena semua daerah seharusnya berpedoman pada aturan yang sama yang telah ditetapkan oleh Kementerian PUPR. Pengaruh faktor ini sepertinya tidak akan terlalu besar, namun memang dapat menjadi salah satu penghambat” (R1)

“Proses penerbitan berbeda mungkin dikarenakan adanya tambahan muatan lokal yang menjadi *concern* daerah yang disesuaikan dengan keadaan bangunan, proses izin terdahulu, dll. Tapi ini berpotensi menghambat pengajuan SLF untuk pengusaha yang punya properti di beberapa kota yang berbeda” (R2)

“Kelima faktor tersebut diatas memang menjadi faktor yang paling berpengaruh” (R3)

Sementara responden R4 memiliki pendapat yang berbeda dan menilai bahwa faktor ini bukan menjadi salah satu faktor yang memengaruhi penyelenggaraan SLF, sebagaimana disampaikan melalui pernyataan di bawah ini:

“Penerapan proses/prosedur penerbitan SLF yang berbeda-beda. Faktor ini sudah tidak relevan dengan diberlakukannya SIMBG (Sistem Informasi dan Manajemen Bangunan Gedung) secara nasional. SIMBG memastikan prosedur dan syarat pengajuan SLF yang seragam berlaku secara nasional” (R4)

5. Simpulan dan Saran

5.1 Simpulan

Penyelenggaraan SLF sebagai instrumen kendali pemerintah dalam memastikan kelaikan fungsi suatu bangunan secara administrasi dan teknis masih belum dilaksanakan secara menyeluruh di seluruh Indonesia. Walaupun regulasi telah diterbitkan sejak tahun 2002, namun implementasinya masih terbatas. Oleh karena itu, perlu diidentifikasi dan dianalisis faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap terselenggaranya SLF agar implementasinya dapat lebih ditingkatkan, dengan hasil sebagai berikut:

- a. Dengan menggunakan pendekatan *mixed* kuantitatif dan kualitatif, diperoleh 23 faktor-faktor yang teridentifikasi dalam analisis dan seluruhnya merupakan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penyelenggaraan SLF di daerah.
- b. Berdasarkan analisis deskriptif, analisis kesenjangan, analisis kuadran, diperoleh tiga peringkat tertinggi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap besarnya ketimpangan implementasi SLF, yaitu: sanksi dan penerapannya bagi bangunan tidak memiliki SLF; Kesadaran pemilik bangunan untuk melaksanakan pemeliharaan secara berkala; penerapan proses/prosedur penerbitan SLF yang berbeda-beda. Berdasarkan literatur terdahulu dan validasi konten yang dilakukan melalui wawancara pakar, ketiga faktor tersebut terkonfirmasi merupakan faktor-faktor kuat yang berpengaruh terhadap implementasi SLF
- c. Rekomendasi yang dapat ditawarkan untuk meningkatkan tingkat implementasi SLF di daerah, adalah sebagai berikut:
 - Pemberlakuan pelayanan SLF yang menyeluruh, menambahkan sanksi pidana pada peraturan daerah, dan menyosialisasikan sanksi kepada masyarakat secara luas.
 - Memberikan sosialisasi yang komprehensif mengenai pengetahuan pemeliharaan berkala dan menyampaikan pentingnya merencanakan pemeliharaan dengan baik.
 - Mendorong penerapan SIMBG secara luas, dalam penggunaannya untuk pelayanan permohonan PBG, penerbitan SLF, dan penyelenggaraan terkait bangunan gedung lainnya agar proses penyelenggaraan bangunan gedung menjadi, seragam, lebih singkat, dan lebih efisien.

5.2 Saran

Penelitian ini dilakukan pada periode transisi penyelenggaraan SLF dari PP No. 36/2005 dan Permen PUPR No. 27/PRT/M/2018 menuju ke PP No. 16/2021 yang mengadopsi SIMBG sebagai sarana pelayanan terintegrasi penyelenggaraan bangunan gedung secara *online*. Penelitian yang akan datang diharapkan dapat menemukan faktor-faktor pengaruh lain yang dapat timbul sebagai dampak diterapkannya regulasi terbaru. Dengan keterbatasan waktu dan sumber daya, analisis pada penelitian ini terbatas hingga menentukan perbedaan atas keberadaan perkada. Penelitian yang akan datang dapat dikembangkan lebih jauh dengan memilah dan memetakan berdasarkan tanggung jawab dari masing-masing pemangku kepentingan untuk memperkaya

temuan terhadap faktor-faktor kepentingan pada penyelenggaraan SLF secara lebih luas.

Daftar Pustaka

- Dinas Perumahan dan Permukiman Jawa Barat (2019) *Laporan Monitoring dan Evaluasi Implementasi Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Provinsi Jawa Barat Tahun 2019*. Bandung
- Direktorat Bina Penataan Bangunan (2019) Rekap Data Implementasi Perda Bangunan Gedung Indonesia. *Sistem Informasi Manajemen Pembinaan Bangunan Gedung*. Available from: <http://simpbg.pu.go.id/> (February 2, 2020).
- Doody, O. & C.M. Doody (2015) Conducting a Pilot Study: Case Study of a Novice Researcher. *British Journal of Nursing* (24)21: 1074–1078.
- Eisingerich, A.B. & G. Rubera (2010) Drivers of brand commitment: A cross-national investigation. *Journal of International Marketing* (18)2: 64–79.
- Ervianto, W.I. (2007) Studi Pemeliharaan Gedung (Studi Kasus Gedung Kampus). *Jurnal Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta* (7)3: 212–223.
- Feng, M., J. Mangan, et al. (2014) Investigating the different approaches to importance-performance analysis. *Service Industries Journal* (34)12: 1021–1041.
- Harisun, E. (2013) Kajian Sistem Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung Di Kota Ternate Propinsi Maluku Utara. *Jurnal Ilmiah Media Engineering* (3)1: 14–22.
- Iskandar, B., S. Nur, et al. (2013) Evaluasi Pelaksanaan Sertifikasi Laik Fungsi untuk Gedung Pemerintah di Kota Semarang. *Jurnal Karya Teknik Sipil* (2)4: 3–9.
- Mahmudi, M., M.R. Noviyanto, et al. (2019) Analisis Pelaksanaan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan di Kawasan Industri Wijayakusuma Semarang. In: *Konferensi Nasional Pascasarjana Teknik Sipil (KNPTS)*.
- Martilla, J.A., And, et al. (1977) Importance-Performance Analysis. *The Journal of Marketing* (41)1: 77–79.
- Mulyo, R.A. (2016) Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung Negara pada Pemerintah Kota Semarang. In: *Seminar Nasional "Sustainable Architecture and Urbanism."* Universitas Diponegoro, Semarang, pp. 84–89.
- Nafigati, Z. (2018) Evaluasi Penerapan Sertifikat Laik Fungsi dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung di Kota Malang. Universitas Brawijaya
- Nuraeni, R.D. (2018) Pengembangan Penilaian Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Dalam Rangka Implementasi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) di Kota Bandung. Universitas Katolik Parahyangan
- Ormanovic, S., A. Ciric, et al. (2017) Importance-Performance Analysis: Different Approach. *Acta Kinesiologica* (11)January 2018: 58–66.
- Rezandy, A. (2012) Analisis Keandalan Bangunan Stadion Gajayana Malang Meliputi Aspek Keandalan Aksesibilitas, Arsitektural, Dan Utilitas. Universitas Brawijaya
- Shamsiah, S. (2014) The Issues of The Implementation of The Certificate of Completion and Compliance (CCC) in Klang Valley. Universiti Teknologi Mara
- Suffian, A. (2013) Some common maintenance problems and building defects: Our experiences. *Procedia Engineering* (54): 101–108.
- Sugiyanto & M. Wena (2019) Tinjauan Teoritik Dan Empirik Perawatan Dan Pemeliharaan Gedung Tinggi (High Rise Building) Di Indonesia. *Jurnal Bangunan* (24)1: 15–24.
- Sugiyono (2007) *Statistik Untuk Penelitian*. Alfabeta, Bandung.
- Wibowo, A. & H.W. Alfen (2014) Identifying macro-environmental critical success factors and key areas for improvement to promote public-private partnerships in infrastructure: Indonesia's perspective. *Engineering, Construction and Architectural Management* (21)4: 383–402.
- Wuryanti, W., F. Suhedi, et al. (2016) Penginterpretasian Hasil Inspeksi Keandalan Bangunan Gedung. *Jurnal Permukiman* (11)2: 74–87.