

EVALUASI PELAKSANAAN SERTIFIKASI LAIK FUNGSI UNTUK GEDUNG  
PEMERINTAH DI KOTA SEMARANG

Bima Iskandar, Sarah Nur Eka Dini

Jati Utomo, Frida Kistiani

Jurusan Teknik Sipil, Universitas Diponegoro

Jl. Prof. Soedarto, SH., Tembalang, Semarang 50275

Telp. +62 24 7474770, Faks. +62 24 7460060

ABSTRAK

Kondisi bangunan gedung di Kota Semarang, masih perlu adanya peningkatan keandalan. Hal ini dikarenakan sudah terdapat beberapa contoh kasus gedung mengalami kegagalan bangunan sebelum umur rencana, bahkan hingga menelan korban jiwa. Dari permasalahan tersebut pemerintah memberikan solusi berupa SLF (Sertifikat Laik Fungsi). SLF merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan keandalan suatu bangunan gedung, sebelum bangunan dimanfaatkan/ digunakan. SLF pertama kali tercantum pada Undang-Undang No. 28 tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah No.36, dan dibuat pedoman SLF oleh Kementerian PU No.25/ PRT/ 2007. Batasan masalah dalam penelitian ini adalah pelaksanaan SLF untuk gedung milik pemerintah di Kota Semarang dengan mempertimbangkan fungsi dari gedung milik pemerintah digunakan untuk kepentingan umum, sedangkan pemberian SLF diutamakan untuk gedung-gedung yang diperuntukan untuk kepentingan umum seperti : perkantoran, sekolah dan rumah sakit. Untuk pelaksanaan SLF dilapangan masih terkendala beberapa faktor utama diantaranya adalah kepemilikan IMB yang masih minim, serta Peraturan Wali Kota Semarang mengenai SLF yang belum dibentuk. Untuk mengatasi permasalahan yang ada maka digunakan analisa SWOT. Penggunaan SWOT bertujuan untuk mengetahui gambaran umum mengenai strategi dari permasalahan yang ada. Dalam analisa SWOT dibutuhkan data pendukung dan kendala pelaksanaan SLF, yang kemudian diklasifikasikan berdasarkan kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman. Setelah pengklasifikasian data, kemudian diberi bobot masing-masing. Dari hasil pembobotan selanjutnya dimasukkan kedalam diagram analisa SWOT dan didapatkan strategi *turnaround*. Strategi ini menunjukkan bahwa kondisi SLF di Kota Semarang berada pada peluang dan kelemahan. Sehingga dalam penyelesaian masalah SLF di Kota Semarang yaitu dengan memanfaatkan peluang untuk meminimalkan kelemahan. Salah satu contoh strategi ini adalah segera diberlakukan sanksi yang ada kepada masyarakat yang melanggar karena belum berjalannya sanksi

Kata kunci : gedung, keandalan bangunan, SLF, SWOT.

## *Abstract*

*The condition of buildings in the Semarang City, still needs to improve in reliability, this is because there are already several examples of building failures building before the design life, even up to swallow the casualties. From these problems the Government provides a solution in the form of SLF (certificate suitable function). SLF is a certificate issued by the local government to declare the reliability of a building, before the building is utilized / used. SLF was first listed on the Act No. 28 of 2002 regarding Building, Government Regulation No.36, and guidelines made by the Ministry of Public Works SLF 25 / PRT / 2007. Boundary problem in the research is the implementation of the SLF predicament for government-owned buildings in the city of Semarang by considering the function of government-owned buildings used for public purposes, while giving precedence to SLF buildings intended for public use such as: offices, schools and hospitals. For the implementation of the SLF field still constrained some major factors such as ownership of IMB is still minimal, as well as regulation of the mayors of Semarang on the SLF has not been established. To overcome the existing problems then use SWOT analysis. The use of SWOT aims to find an overview of the strategies of existing problems. In a SWOT analysis and supporting data needed SLF implementation constraints, which are then classified based on the strengths, weaknesses, opportunities and threats. After classifying the data and then given the weight of each. From the results incorporated into the subsequent weighting diagram SWOT analysis and obtained turnaround strategy. This strategy shows that the condition of SLF in Semarang is located on opportunities and weaknesses. Then, in solving problems SLF in the city of Semarang is by taking advantage of opportunities to minimize the weaknesses. One example of this strategy is effective immediately sanction available to the public in violation because of the passage of sanctions yet.*

*Keywords: buildings, Buildings reliability, SLF, SWOT.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur khususnya bangunan gedung di Indonesia saat ini berjalan begitu pesat dan setiap tahun mengalami peningkatan, dengan meningkatnya pembangunan gedung maka meningkat pula kenyamanan, keamanan, aksesibilitas dan kelayakan bangunan gedung. Agar menjamin hal tersebut maka di perlukan suatu sertifikat yang menyatakan suatu bangunan gedung tersebut layak sehingga siap untuk digunakan dan dimanfaatkan.

SLF (Sertifikat Laik Fungsi) merupakan upaya pemerintah untuk mengurangi terjadinya kegagalan atau kerusakan suatu bangunan. Sertifikat ini memiliki fungsi sebagai bukti resmi dari Pemerintah Daerah yang menyatakan kelayakan suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya. SLF sudah tercantum pada Undang-Undang No. 28 tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung akan tetapi hanya disinggung sedikit mengenai Sertifikat Laik Fungsi tersebut. Pada tahun 2005 diterbitkan Peraturan Pemerintah No.36 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang- Undang No.28 Tahun 2002 yang menjelaskan lebih detail mengenai SLF, baik mengenai pemanfaatan gedung yang harus sesuai dengan IMB hingga

perpanjangan SLF dari gedung tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut pada pasal 71 disebutkan, Pemerintah Daerah yang berhak mengeluarkan SLF dan kepemilikan SLF berdasarkan permintaan dari pemilik gedung.

Meskipun SLF sudah dicantumkan pada UU NO.28 tahun 2002 dan PP No.36 tahun 2005, hingga saat ini SLF masih belum dilaksanakan di Kota Semarang. Bahkan pada tahun 2007 kementerian Pekerjaan Umum menerbitkan tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi, yang bertujuan untuk menjadi acuan bagi Pemerintah Daerah dalam menerbitkan sertifikat laik fungsi di daerah. Namun hingga saat ini Peraturan Walikota Semarang yang mengatur SLF juga belum dibentuk, hal ini menyebabkan terhambatnya pelaksanaan SLF di Kota Semarang. Penyebab terhambatnya pelaksanaan SLF, juga disebabkan beberapa faktor lain yang menjadi kendala.

### Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui strategi yang tepat dalam menangani permasalahan yang ada di dalam SLF, serta dapat berkontribusi dalam memberikan saran/ solusi berdasarkan analisa SWOT.

## STUDI PUSTAKA

SLF (Sertifikat Laik Fungsi) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah untuk menyatakan kelayakan fungsi suatu bangunan gedung sebelum bangunan gedung tersebut dimanfaatkan dan dipergunakan untuk umum.

Penerbitan SLF bangunan gedung didasarkan oleh adanya perubahan fungsi, perubahan beban, dan perubahan bentuk bangunan gedung lalu kerusakan bangunan gedung yang diakibatkan oleh bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran dan adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan.

Kelayakan fungsi bangunan harus layak secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya (Peraturan Menteri PU No 25/PTR/M/2007), sertifikat laik fungsi merupakan upaya pemerintah untuk mewujudkan bangunan yang aman dan laik untuk di gunakan oleh masyarakat umum yang sesuai dengan amanat Undang-Undang No 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung.

## METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang diperoleh untuk mendapatkan informasi mengenai keadaan saat ini serta mengungkap masalah sebagaimana adanya .

Dalam pengumpulan data pada penelitian ini , dilakukan beberapa metode seperti : wawancara kepada pihak-pihak terkait (Dinas Tata Kota Semarang) dan MK(Manajemen Konstruksi) yang telah melakukan penilaian keandalan bangunan gedung di Kota Semarang tahun 2009-2010, kuisisioner, dan studi pustaka.

Dari data yang telah diperoleh kemudian dilakukan analisa. Dengan menggunakan analisis SWOT maka, diperlukan penilaian bobot faktor internal dan eksternal dari SLF di Kota Semarang dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Melakukan observasi dan wawancara ke pihak-pihak terkait seperti Dinas Tata Bangunan di Pemerintahan Kota Semarang dan MK(Manajemen Konstruksi) yang melakukan simulasi penilaian keandalan bangunan
- b. Mengklasifikasikan informasi yang didapat berdasarkan kekuatan, kelemahan, kesempatan dan ancaman
- c. Membuat matrik SWOT simulasi pelaksanaan SLF di Kota Semarang
- d. Membuat kuisisioner yang berupa pembobotan serta rating dari masing-

masing point (kekuatan, kelemahan, kesempatan dan ancaman) yang ditujukan kepada Dinas Tata Kota Semarang sebagai responden.

- e. Mencari nilai skor dari EFAS (Eksternal Factors Analysis Summary) dan IFAS (Internal Factors Analysis Summary) dengan cara mengalikan bobot dan rating, berdasarkan hasil dari kuisisioner. Kemudian hasil perkalian masing-masing poin pada EFAS dan IFAS dijumlahkan, sehingga didapat nilai EFAS dan IFAS.
- f. Selanjutnya dianalisis menggunakan diagram SWOT, dengan cara menyelisihkan hasil perkalian bobot dan rating peluang (*opportunity*) dengan ancaman (*threat*) untuk mendapatkan titik Y. Untuk mencari titik X dilakukan cara yang sama yaitu menyelisihkan hasil perkalian bobot dan rating kekuatan (*strenght*) dengan kelemahan (*weakness*).
- g. Titik X, Y diplot kan pada diagram SWOT, sehingga nanti didapatkan kondisi dan strategi pelaksanaan SLF di Kota Semarang.

## PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara didapatkan faktor-faktor

eksternal dan internal yang mempengaruhi pelaksanaan SLF di Kota Semarang,

Tabel 1.1. Diagram SWOT Simulasi pelaksanaan SLF di Kota Semarang

<b>Kekuatan (Strength)</b>		<b>Kelemahan (Weakness)</b>	
1	Sudah adanya peraturan yang mengatur Sertifikat Laik Fungsi	1	Kurangnya SDM yang berkompeten dari pemerintah
		2	Masih lemahnya sanksi yang diberikan apabila melanggar
2	Sudah adanya simulasi penilaian kelayakan gedung di Kota Semarang	3	Keterbatasan alat yang tersedia
		4	Sosialisasi kepada owner/pemilik gedung sangat kurang
3	Secara fakta yang ada masih ada beberapa gedung yang tidak layak fungsi	5	Proses perijinan panjang sehingga dikhawatirkan akan memberatkan masyarakat
		6	Petunjuk/ metode dalam penilaian SLF di Semarang masih belum diatur.
<b>Kesempatan (Opportunity)</b>		<b>Ancaman (Threat)</b>	
1	Muncul pekerjaan baru	1	Kesadaran pengelola/pemilik gedung masih kurang
2	Muncul konsultan spesialis yang menangani penilaian SLF	2	Dikhawatirkan pada saat pengecekan ulang pemilik / pengelola tidak mau melakukan pengecekan ulang
3	Adanya reward bagi gedung yang sudah memiliki SLF, sehingga adanya keuntungan bagi pemilik gedung		
4	Muncul usaha baru yaitu persewaan alat uji kelayakan		
5	Munculnya rasa aman bagi para pengguna gedung yang sudah memiliki SLF		

Setelah faktor internal dan eksternal diklasifikasikan, kemudian dibuat Matrik SWOT. Matriks SWOT dibuat berdasarkan keterkaitan antara SO (*Strenght-Opportunity*), ST (*Strenght-Threat*), WO (*Weakness-Opportunity*) dan WT (*Weakness-Threat*). Berdasarkan diagram SWOT didapat

faktor internal dan eksternal, Kemudian faktor-faktor tersebut dimasukkan ke dalam tabel IFAS (*Internal Factors Analysis Summary*) dan EFAS (*Eksternal Factors Analysis Summary*). Untuk mendapatkan skor IFAS dan EFAS dilakukan pembobotan. Pada pengisian kolom bobot dan rating melibatkan 2 (dua) responden dari Dinas Tata Kota Semarang Kolom skor didapatkan dari hasil perkalian bobot dan rating, kemudian didapat nilai total skor dari IFAS dan EFAS.

Tabel 1.3. Matriks IFAS Simulasi Pelaksanaan SLF di Kota Semarang

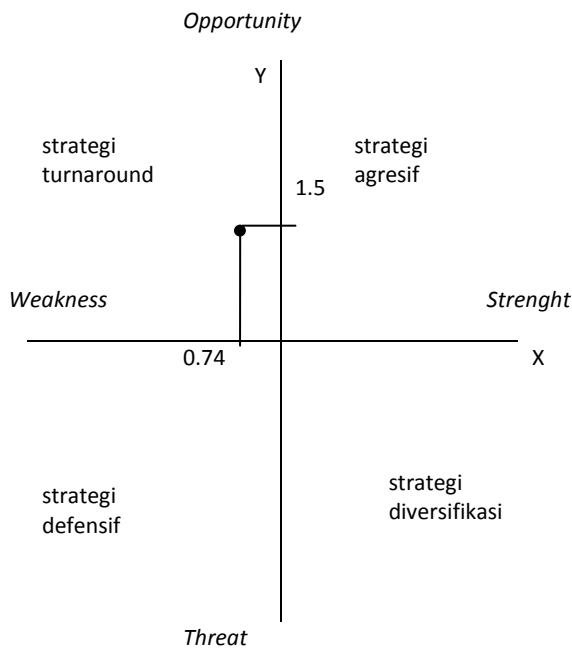
Faktor-faktor Strategi Internal		Bobot	Rating	Skor
<b>No</b>	<b>STRENGTH</b>			
1	Sudah adanya peraturan yang mengatur Sertifikat Laik Fungsi	0.123	3	0.31
2	Sudah adanya simulasi penilaian mengenai SLF di Kota Semarang	0.108	3	0.27
3	Secara fakta yang ada masih ada beberapa gedung yang tidak layak fungsi sehingga perlu segera dilaksanakan SLF di Kota Semarang	0.108	3	0.32
<b>TOTAL</b>				0.90 0
<b>No.</b>	<b>WEAKNESS</b>			
1	Kurangnya SDM yang berkompeten dari pemerintah	0.123	3	0.31
2	Masih lemahnya sanksi yang diberikan apabila melanggar	0.123	2	0.25
3	Keterbatasan alat yang tersedia	0.123	3	0.31
4	Sosialisasi kepada owner/ pemilik gedung sangat kurang	0.092	3	0.23
5	Proses perijinan panjang sehingga dikhawatirkan memberatkan akan masyarakat	0.092	3	0.28
6	Petunjuk/ metode dalam penilaian SLF di Semarang masih belum diatur. Hal ini dapat dilihat dari simulasi yang telah dilaksanakan sebelumnya	0.108	3	0.27
<b>TOTAL</b>		1		1.64
<b>TOTAL IFAS</b>				2.54

Tabel 1.4. Matriks EFAS Simulasi Pelaksanaan SLF di Kota Semarang

Faktor-faktor Strategi Eksternal		Bobot	Rating	Skor
<b>No.</b>	<b>OPPORTUNITY</b>			
1	Muncul pekerjaan baru	0.111	3	0.28
2	Muncul konsultan spesialis yang menangani penilaian SLF	0.130	3	0.39
3	Adanya reward bagi gedung yang sudah memiliki SLF, sehingga adanya keuntungan bagi pemilik gedung	0.167	3	0.50
4	Muncul usaha baru yaitu persewaan alat uji kelayakan	0.111	3	0.33
5	Munculnya rasa aman bagi para pengguna gedung yang sudah memiliki SLF	0.167	4	0.67
<b>TOTAL</b>				2.17
<b>No.</b>	<b>THREAT</b>			
1	Kesadaran pengelola/ pemilik gedung masih kurang	0.167	2	0.33
2	Dikhawatirkan pada saat pengecekan ulang pemilik / pengelola tidak mau melakukan pengecekan ulang	0.148	2	0.30
<b>TOTAL</b>		1.000		0.63
<b>TOTAL EFAS</b>				2.8

Dari perhitungan nilai IFAS dan EFAS diperoleh hasil yaitu untuk nilai IFAS adalah 2.54 dan nilai EFAS adalah 2.8. Setelah mengetahui kedua nilai tersebut maka dapat disusun diagram analisis SWOT untuk mengetahui posisi relatif dari simulasi pelaksanaan SLF. Untuk mencari koordinat (X, Y) dilakukan dengan cara menyelisihkan skor pada peluang (*opportunity*) dengan ancaman (*threat*) dan untuk mendapatkan titik Y, menyelisihkan skor pada kekuatan (*strength*) dan kelemahan (*weakness*) untuk mendapatkan titik X. Dari hasil selisih didapat (-0.74, 1.54) kemudian diplotkan pada Diagram analisa SWOT sehingga, didapat seperti diagram

Diagram 1.5. Analisa SWOT



Hasil evaluasi berdasarkan perhitungan maka didapatkan hubungan antara *weakness* dan *opportunity* di kuadran II, sehingga untuk menghadapinya harus dilakukan sesuai dengan matrik SWOT (WO) yaitu :

1. Dengan keterbatasan alat uji untuk penilaian kelayakan sehingga perlu adanya penambahan/ pengadaan alat uji. Hal ini membuka peluang berupa adanya persewaan alat uji di Kota Semarang.
2. Sosialisasi harus segera dilaksanakan supaya, masyarakat memahami tentang keandalan bangunan terutama mengenai SLF. Dengan adanya sosialisasi mengenai SLF maka pihak pemilik maupun pengelola gedung akan bersiap-

siap untuk segera mengajukan permohonan SLF, selagi proses pemantapan pelaksanaan SLF oleh pemerintah Kota Semarang.

3. Segera dilakukan perekrutan tenaga baru yang mempunyai *basic* pendidikan di bidang konstruksi, lingkungan, mekanikal dan elektrik di kantor Pemerintah Kota Semarang khusus untuk menangani SLF, namun sebelumnya diberikan pelatihan-pelatihan terlebih dahulu. Ini perlu dilakukan karena SDM yang berkompeten dalam menangani SLF masih minim.
4. Segera diberlakukan sanksi yang ada kepada masyarakat yang melanggar karena belum berjalannya sanksi merupakan kendala utama bagi terlaksananya SLF di Kota Semarang, dan kota-kota lainnya. Sanksi juga sebagai efek jera kepada masyarakat apabila melanggar ketentuan SLF yang ada.
5. Segera dibuat metode penilaian SLF di Kota Semarang. Hal ini bertujuan supaya pada saat pelaksanaan SLF tidak rancu. Karena selama ini yang terjadi pada saat penilaian kelayakan gedung di Kota Semarang tahun 2009-2010 penilaian sepenuhnya wewenang dari MK(Manajemen Kontruksi) atau pihak ketiga.

## KESIMPULAN

Dari hasil penelitian maka didapatkan kesimpulan bahwa saat ini SLF di Kota Semarang, berada pada posisi antara peluang dan kelemahan, sehingga harus dapat memanfaatkan peluang untuk menghadapi kelemahan. Berikut merupakan peluang dan kelemahan SLF di Kota Semarang.

Peluang SLF di Kota Semarang adalah :

- Munculnya pekerjaan baru
- Munculnya konsultan spesialis yang menangani penilaian SLF
- Adanya reward bagi gedung yang sudah memiliki SLF, sehingga adanya keuntungan bagi pemilik gedung
- Muncul usaha baru yaitu persewaan alat uji kelayakan
- Munculnya rasa aman bagi para pengguna gedung yang sudah memiliki SLF

Kelemahan SLF di Kota Semarang adalah

- Kurangnya SDM yang berkompeten dari pemerintah
- Masih lemahnya sanksi yang diberikan apabila melanggar
- Keterbatasan alat yang tersedia
- Sosialisasi kepada owner/ pemilik gedung sangat kurang
- Proses perizinan panjang sehingga dikhawatirkan akan memberatkan masyarakat

- Petunjuk/ metode dalam penilaian SLF di Semarang masih belum diatur.

Sehingga, Strategi yang digunakan sesuai dengan tabel matrik SWOT pada kolom hubungan antara weakness dan opportunity (WO) adalah :

1. Perlu adanya penambahan alat uji kelayakan gedung. Karena jumlahnya yang terbatas, kondisi ini dapat membuka peluang usaha yaitu munculnya persewaan alat uji kelayakan gedung.
2. Segera dilaksanakannya sosialisasi, sehingga pemilik/ pengelola gedung dapat mempersiapkan segala sesuatu untuk mengajukan permohonan SLF.
3. Segera dilakukan perekrutan tenaga baru di pemerintahan Kota Semarang untuk dilatih khusus dalam menangani SLF.
4. Segera diberlakukan sanksi yang ada kepada masyarakat yang melanggar karena belum berjalannya sanksi .
5. Segera dibuat metode penilaian SLF di Kota Semarang.

Dalam penelitian ini terdapat beberapa kendala mengenai pelaksanaan SLF yang belum dapat dilaksanakan dalam waktu dekat. Sehingga diharapkan pemerintah dapat mengatasi faktor-faktor yang menjadi kendala utama bagi pelaksanaan SLF di Kota Semarang, diantaranya yaitu:

- a. Segera dibuat dan disahkan peraturan yang mengatur mengenai SLF, agar menjadi acuan bagi pelaksanaan SLF



kedepannya, sehingga SLF dapat berjalan seperti yang diharapkan

Undang-Undang No. 28 Tahun 2002.  
*Tentang Bangunan Gedung.*

- b. Penyeragaman pembobotan diperlukan agar sistem pembootan seragam di setiap kota, karena pembobotan sangat berpengaruh terhadap penilaian keandalan gedung.

Keterbatasan peneliti dalam penelitian Pelaksanaan Simulasi Sertifikat Laik Fungsi pada Gedung Pemerintah di Kota Semarang ini, diharapkan kepada peneliti selanjutnya untuk dapat mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memperluas lingkup penelitian dengan menambah sample kota yang ditinjau, sehingga tidak hanya di Kota Semarang.
- b. Menambah tinjauan fungsi bangunan yang diteliti sehingga tidak hanya gedung milik pemerintah saja.
- c. Pembobotan untuk penilaian keandalan gedung yang belum terbentuk perlu dikaji lebih mendalam dari sisi akademisi.

#### DAFTAR PUSTAKA.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005. *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung.*

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 25/PRT/M/2007. *Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.*

Rangkuti F. 2005. *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis.* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.