

Analisis Implementasi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung Berbasis Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) Di Kabupaten Bogor, Jawa Barat

Bersama Salamuddin Ginting, dan Asep Supriatna

Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jenderal Achmad Yani, Cimahi, Indonesia
bsginting@gmail.com, sekredbmpr202@gmail.com

Abstrak

Regulasi nasional mengamanatkan bangunan yang andal dan aman melalui Sertifikat Laik Fungsi (SLF), namun implementasinya di Kabupaten Bogor menghadapi berbagai tantangan. Penelitian ini bertujuan menganalisis kinerja implementasi SLF berbasis aplikasi Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG), mengidentifikasi faktor yang memengaruhinya, dan merumuskan strategi perbaikan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan campuran (*mixed-method*) yaitu menggabungkan analisis kuantitatif terhadap 2.440 data Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan 197 permohonan SLF dari basis data SIMBG dengan analisis kualitatif melalui studi kasus, wawancara, dan analisis dokumen. Hasil penelitian menunjukkan kinerja implementasi belum optimal, ditandai oleh kesenjangan kepatuhan sebesar 24,6% untuk bangunan skala signifikan dan kegagalan fungsi jalur cepat (*fast track*) 3 hari. Faktor utama penyebab rendahnya kepatuhan adalah kurangnya sosialisasi dan kesadaran pemilik bangunan, serta kendala prosedural dalam SIMBG. Sementara itu, keterlambatan pada proses jalur standar (*standard track*) 28 hari disebabkan oleh ketidaklengkapan dokumen pemohon dan kapasitas teknis internal pemerintah daerah yang terbatas. Meskipun demikian, analisis SWOT menempatkan implementasi SLF pada kuadran pertumbuhan agresif, mengindikasikan potensi perbaikan yang sangat besar. Rekomendasi strategis difokuskan pada sosialisasi terstruktur, penguatan regulasi daerah melalui Peraturan Bupati, peningkatan efisiensi, pengembangan ekosistem jasa konstruksi lokal, dan advokasi kebijakan di tingkat nasional.

Kata kunci: Sertifikat Laik Fungsi, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), SIMBG, Bangunan Gedung.

Abstract

National regulations mandate reliable and safe buildings through the Certificate of Occupancy Worthiness (Sertifikat Laik Fungsi—SLF), yet its implementation in Bogor Regency faces significant challenges. This study examines the performance of SLF implementation via the Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG), identifies influencing factors, and proposes improvement strategies. A mixed-method approach was applied, combining quantitative analysis of 2,440 Building Approvals (PBG) and 197 SLF applications from the SIMBG database with qualitative case studies, interviews, and document analysis. Findings indicate suboptimal performance, marked by a 24.6% compliance gap for significant-scale buildings and the failure of the mandated 3-day fast track. Low compliance stems mainly from limited outreach and awareness among building owners, as well as procedural constraints in SIMBG. Delays in the 28-day standard track are attributed to incomplete applicant documents and the local government's limited technical capacity. Nevertheless, SWOT analysis positions SLF implementation in the aggressive growth quadrant, reflecting strong potential for improvement. Recommended strategies include structured outreach, strengthening local regulations through a Regent Regulation, enhancing efficiency, fostering the local construction ecosystem, and advocating policies at the national level.

Keywords: Certificate of Occupancy Worthiness, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), SIMBG, Buildings.

1. Pendahuluan

Penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia diatur secara komprehensif untuk menjamin terpenuhinya standar kelaikan yang mencakup aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna. Instrumen hukum utama dalam memastikan hal tersebut adalah Sertifikat Laik Fungsi (SLF), sebuah dokumen yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sebagai pernyataan resmi bahwa suatu bangunan telah layak untuk dimanfaatkan sesuai fungsinya, yang tidak hanya menjamin kelaikan teknis, tetapi juga terbukti berdampak pada nilai dan kinerja aset properti (Nasution dkk., 2024). Kewajiban kepemilikan SLF ini diamanatkan oleh Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG) dan dipertegas dalam peraturan pelaksananya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 (PP 16/2021), yang tata cara dan panduan praktisnya telah banyak diulas oleh berbagai kalangan (Wahyuni, 2022; Rekanusa, 2024; Schinder Law Firm, 2024).

Dalam rangka menyederhanakan proses perizinan dan mendorong kemudahan berusaha, pemerintah melalui Undang - Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja memperkenalkan reformasi birokrasi yang signifikan. Salah satu manifestasi utamanya adalah peluncuran Sistem Informasi Manajemen Bangunan

Info Makalah:

Dikirim : 07-22-25;

Revisi 1 : 09-26-25;

Diterima : 11-21-25.

Penulis Korespondensi:

Telp : +62-818-730-018

e-mail : bsginting@gmail.com

Gedung (SMBG), sebuah platform digital terintegrasi yang dirancang untuk memfasilitasi seluruh proses perizinan bangunan, mulai dari Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) hingga penerbitan SLF, secara daring, transparan, dan efisien (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, n.d.).

Meskipun kerangka regulasi dan infrastruktur digital telah tersedia, implementasi di tingkat daerah masih menghadapi tantangan kompleks. Kabupaten Bogor, sebagai wilayah aglomerasi sekaligus penyangga Jakarta dengan laju urbanisasi dan pertumbuhan penduduk tertinggi di Indonesia, menjadi studi kasus yang relevan. Pesatnya pembangunan fisik di wilayah ini sering kali tidak diimbangi dengan tingkat kepatuhan terhadap regulasi teknis. Banyak pemilik bangunan menunda atau bahkan tidak mengurus SLF karena berbagai faktor, seperti kurangnya pemahaman, persepsi biaya yang mahal, dan kendala prosedural. Kondisi ini menciptakan risiko laten terhadap keselamatan publik dan berpotensi mengganggu ketertiban tata bangunan.

Telah banyak studi yang memetakan masalah umum implementasi SLF, terdapat celah penelitian (*research gap*) yang signifikan. Sebagian besar penelitian sebelumnya berfokus pada analisis kualitatif atau dilakukan sebelum implementasi aplikasi SMBG sebagai produk dari UU Cipta Kerja. Juga belum ada penelitian yang melakukan analisis mendalam dengan metode campuran (*mixed methods*) untuk mengevaluasi kinerja implementasi SLF secara kuantitatif di wilayah dengan karakteristik hiper-urbanisasi seperti Kabupaten Bogor. Untuk menekankan kebaruan (*novelty*) penelitian ini, tabel berikut menyajikan perbandingan dengan studi-studi terdahulu.

Tabel 1. Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Saat Ini

Peneliti (Tahun)	Lokasi/Konteks	Metode	Fokus/Temuan Utama	Celah yang Diisi oleh Penelitian Ini
Wiharti dkk., (2023)	Studi Komparatif (Indonesia, Malaysia, India)	Studi Komparatif	Perbedaan di penegakan sanksi yang lebih tegas	Indonesia dapat belajar dari Malaysia dan India melalui penegakan sanksi yang lebih tegas
Aziza (2021)	Kota Bandung	Kualitatif	Kesiapan regulasi dan pemangku kepentingan belum optimal.	Analisis kuantitatif kinerja pasca-UU Cipta Kerja dan penggunaan data SMBG.
Andhyini (2022); Iskandar dkk., (2013); Harisun (2013)	Umum/Kota Semarang	Kualitatif/Evaluatif	Kurangnya sosialisasi, keterbatasan SDM di pemerintah daerah dan lemahnya sanksi	Integrasi analisis kuantitatif (<i>compliance gap</i>) dengan data <i>real-time</i> dari <i>platform</i> digital (SMBG).
Heriyusman (2021)	Umum	Gap Analysis	Lemahnya sanksi, rendahnya kesadaran pemilik bangunan dan prosedur penerbitan yang tidak seragam	Menggunakan pendekatan <i>mixed-method</i> untuk validasi temuan dan merumuskan strategi spesifik berbasis SWOT.
Octafialdo & Hartono (2021); Mahmudi dkk., (2019)	Kabupaten Sidoarjo Kawasan Industri Semarang	Kualitatif	Komunikasi dan sosialisasi kebijakan kepada pelaku usaha masih lemah.	Fokus pada wilayah hiper-urban (Kab. Bogor) dengan dinamika pembangunan yang lebih kompleks dan beragam fungsi bangunan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengisi celah tersebut dengan mengintegrasikan analisis data kinerja dari SMBG dengan studi kasus kualitatif untuk memahami akar permasalahan secara kontekstual dan merumuskan strategi perbaikan yang spesifik dan terukur.

Berdasarkan latar belakang dan tinjauan pustaka, teridentifikasi beberapa permasalahan utama dalam implementasi SLF di Kabupaten Bogor. Permasalahan pertama adalah adanya kesenjangan kepatuhan (*compliance gap*), di mana terdapat selisih signifikan antara jumlah PBG yang terbit dengan permohonan SLF yang masuk, mengindikasikan rendahnya kepatuhan pemilik bangunan. Selain itu, terjadi inefisiensi proses karena prosedur "jalur cepat" 3 hari yang diamanatkan regulasi tidak berfungsi efektif, sehingga permohonan menumpuk pada "jalur standar" yang lebih lama. Dan masalah ini diperparah oleh rendahnya pemangku kepentingan mengenai urgensi dan prosedur SLF akibat minimnya sosialisasi, serta adanya kendala teknis dan administratif seperti ketidaklengkapan dokumen pemohon dan keterbatasan kapasitas teknis pemerintah daerah.

Berdasarkan identifikasi tersebut, maka rumusan masalah utama dalam penelitian ini adalah: "Bagaimana mewujudkan implementasi SLF yang efektif di Kabupaten Bogor dengan meminimalkan hambatan yang ada, seraya tetap menjamin terpenuhinya standar keselamatan bangunan sesuai kerangka regulasi terkini?"

Secara spesifik, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis efektivitas pelaksanaan penerbitan SLF di Kabupaten Bogor berdasarkan data kuantitatif kepatuhan dan durasi pelayanan.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor dominan yang menjadi penghambat dalam proses penerbitan SLF dari perspektif pemerintah daerah dan pemilik bangunan.

3. Mengevaluasi efektivitas penerapan SIMBG sebagai platform digital dalam menyederhanakan proses perizinan SLF.
4. Menyusun rekomendasi kebijakan dan strategi perbaikan yang adaptif, terukur, dan selaras dengan prinsip kemudahan berusaha.

Agar penelitian lebih terfokus, ruang lingkup kajian dibatasi pada:

- **Subjek:** Implementasi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) untuk bangunan gedung hunian dan non-hunian. Penelitian ini tidak mencakup Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK) yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.
- **Lokasi:** Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.
- **Periode Data:** Analisis kuantitatif menggunakan dua set data utama. Pertama, untuk menganalisis kesenjangan kepatuhan, digunakan pangkalan data PBG yang terbit dari 1 Januari 2022 hingga 30 April 2024, dengan data ajuan SLF yang dipantau hingga 6 Mei 2025. Rentang waktu ini memberikan jeda minimal satu tahun bagi pemilik bangunan untuk menyelesaikan konstruksi dan mengajukan SLF. Kedua, untuk menganalisis durasi pelayanan, digunakan pangkalan data permohonan SLF yang diproses sejak 1 Januari 2025 hingga 6 Mei 2025. Periode ini dipilih karena dianggap representatif dan relevan dengan kondisi terkini, yaitu sejalan dengan penggunaan efektif aplikasi SIMBG versi 3.2 yang dimulai pada awal Januari 2025.

Hasil yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebuah model strategi perbaikan implementasi SLF yang komprehensif, yang didasarkan pada analisis SWOT. Rekomendasi yang dihasilkan diharapkan dapat menjadi masukan praktis bagi Pemerintah Kabupaten Bogor untuk meningkatkan kepatuhan dan efisiensi pelayanan, serta memberikan kontribusi akademis dalam studi implementasi kebijakan publik di era digital.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode campuran (*mixed methods*) dengan desain eksplanatoris sekvensial. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk pertama-tama mengidentifikasi tren dan pola kinerja implementasi SLF secara kuantitatif, kemudian menindaklanjutinya dengan eksplorasi kualitatif untuk menjelaskan secara mendalam faktor-faktor penyebab di balik tren tersebut. Justifikasi model ini terletak pada kemampuannya memberikan pemahaman yang lebih kaya dan komprehensif dibandingkan hanya menggunakan satu metode.

Landasan teori penelitian ini bersandar pada dua pilar utama. Pertama, teori implementasi kebijakan publik, yang menekankan bahwa keberhasilan suatu kebijakan tidak hanya ditentukan oleh kualitas regulasi (*top-down*), tetapi juga oleh kapasitas institusi pelaksana, karakteristik kelompok sasaran, dan faktor lingkungan (*bottom-up*). Kedua, kerangka analisis SWOT (Rangkuti, 1999) digunakan sebagai model analisis strategis untuk memetakan faktor internal (kekuatan dan kelemahan) dan eksternal (peluang dan ancaman) guna merumuskan strategi perbaikan yang sistematis. Seluruh satuan yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada Standar Internasional (SI).

Proses penelitian dilaksanakan melalui algoritma berikut:

1. Tahap Kuantitatif:

- **Pengumpulan Data:** Data sekunder berupa jumlah PBG terbit dalam kurun waktu satu tahun sebelum 3 Mei 2025 (N=2.440) dan data permohonan SLF sampai 3 Mei 2025 (N=197) diekstraksi dari pangkalan data SIMBG dan Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan (DPKPP) Kabupaten Bogor.
- **Analisis Data:** Data dianalisis menggunakan statistik deskriptif untuk mengukur dua metrik utama: (a) Kesenjangan kepatuhan (*compliance gap*) antara PBG terbit dan ajuan SLF, dan (b) Durasi pemrosesan SLF untuk jalur cepat dan standar.

Perlu dicatat bahwa analisis data kuantitatif dalam penelitian ini bersifat deskriptif, bertujuan untuk memetakan tren kinerja dan mengidentifikasi masalah utama sebagai dasar untuk eksplorasi kualitatif. Untuk penelitian lebih lanjut, analisis inferensial seperti uji korelasi atau *chi-square* dapat diterapkan untuk menguji hubungan antar variabel (misalnya, antara fungsi bangunan dan tingkat kepatuhan) secara statistik dan memperkuat generalisasi temuan.

2. Tahap Kualitatif:

- **Pemilihan Informan dan Kasus:** Berdasarkan temuan kuantitatif, informan wawancara dipilih menggunakan teknik *purposive sampling* untuk mendapatkan pemahaman mendalam. Kriteria pemilihan informan adalah sebagai berikut:
 - 1) Pemilik bangunan atau perwakilannya, dipilih berdasarkan representasi tiga fungsi bangunan dengan tingkat ketidakpatuhan tertinggi (industri, toko, dan gudang) untuk memahami kendala dari sisi pemohon; dan
 - 2) Aparatur pemerintah dari DPKPP Kabupaten Bogor, mencakup perwakilan dari tim verifikator dan tim teknis yang terlibat langsung dalam proses penerbitan SLF untuk menggali tantangan dari sisi internal. Total informan yang diwawancara secara mendalam adalah 8 orang, yang terdiri dari 3 perwakilan pemilik bangunan dan 5 aparatur DPKPP, untuk memastikan saturasi data.
- **Pengumpulan Data:** Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam semi-terstruktur, observasi lapangan pada proses verifikasi, dan studi dokumen permohonan SLF.

- **Analisis Data:** Data kualitatif dianalisis menggunakan analisis tematik untuk mengidentifikasi tema-tema kunci terkait hambatan dan pendorong implementasi.

Validitas instrumen wawancara dipastikan melalui triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan hasil wawancara dari berbagai informan (pemilik bangunan, tim teknis pemerintah), serta triangulasi metode dengan membandingkan data wawancara dengan hasil observasi lapangan dan analisis dokumen permohonan SLF yang relevan. Hal ini dilakukan untuk menjamin keabsahan dan kekayaan data kualitatif yang diperoleh.

3. Tahap Integrasi dan Formulasi Strategi:

Pada tahap akhir, temuan kuantitatif dan kualitatif diintegrasikan menggunakan kerangka analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) untuk merumuskan strategi perbaikan yang sistematis. Proses ini diawali dengan identifikasi faktor-faktor internal (Kekuatan dan Kelemahan) serta eksternal (Peluang dan Ancaman) yang memengaruhi implementasi SLF. Selanjutnya, dilakukan diskusi terfokus dengan tim teknis DPKPP untuk melakukan pembobotan dan pemberian peringkat (*rating*) pada setiap faktor. Setiap faktor diberikan bobot (antara 0,0 hingga 1,0) berdasarkan tingkat kepentingannya, di mana total bobot untuk setiap kelompok (S, W, O, T) adalah 1,0. Kemudian, setiap faktor diberi peringkat (umumnya skala 1 hingga 5) untuk menunjukkan respons institusi terhadap faktor tersebut.

Skor untuk setiap faktor dihitung dengan mengalikan bobot dengan peringkatnya. Skor akhir untuk sumbu internal (sumbu X) diperoleh dari selisih total skor Kekuatan (S) dengan total skor Kelemahan (W), sedangkan skor akhir untuk sumbu eksternal (sumbu Y) adalah selisih total skor Peluang (O) dengan total skor Ancaman (T). Posisi titik koordinat (X, Y) inilah yang menentukan kuadran strategis pada diagram SWOT, yang menjadi dasar perumusan strategi perbaikan melalui kombinasi faktor-faktor SWOT (Strategi SO, WO, ST, dan WT) (Rangkuti, 1999).

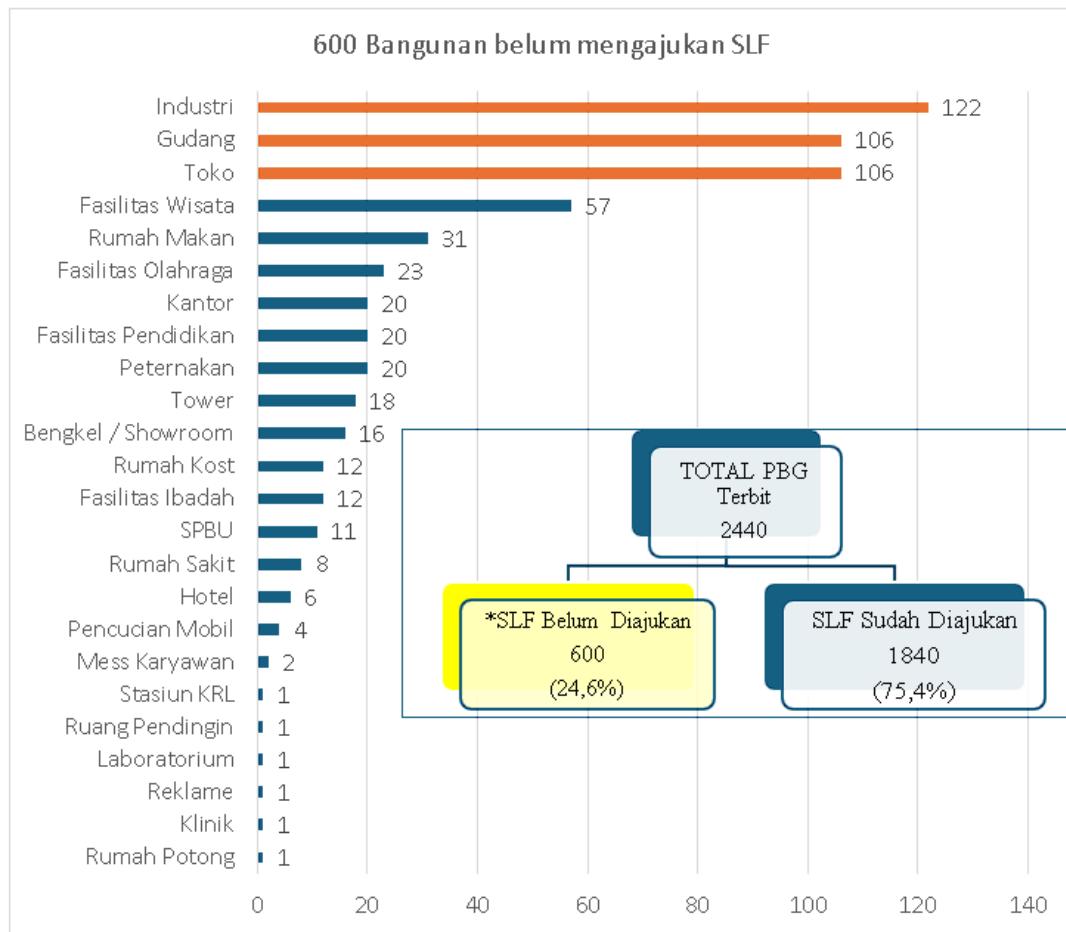
3. Hasil dan Pembahasan

Analisis kuantitatif menunjukkan dua masalah fundamental. Pertama, terdapat kesenjangan kepatuhan (*compliance gap*) yang signifikan. Dari total 2.440 bangunan skala signifikan yang PBG-nya telah terbit lebih dari setahun, sebanyak 600 bangunan (24,6%) belum melanjutkan ke proses permohonan SLF. Sebagaimana disajikan pada Gambar 1, ketidakpatuhan tertinggi ditemukan pada bangunan fungsi industri, toko, dan gudang.

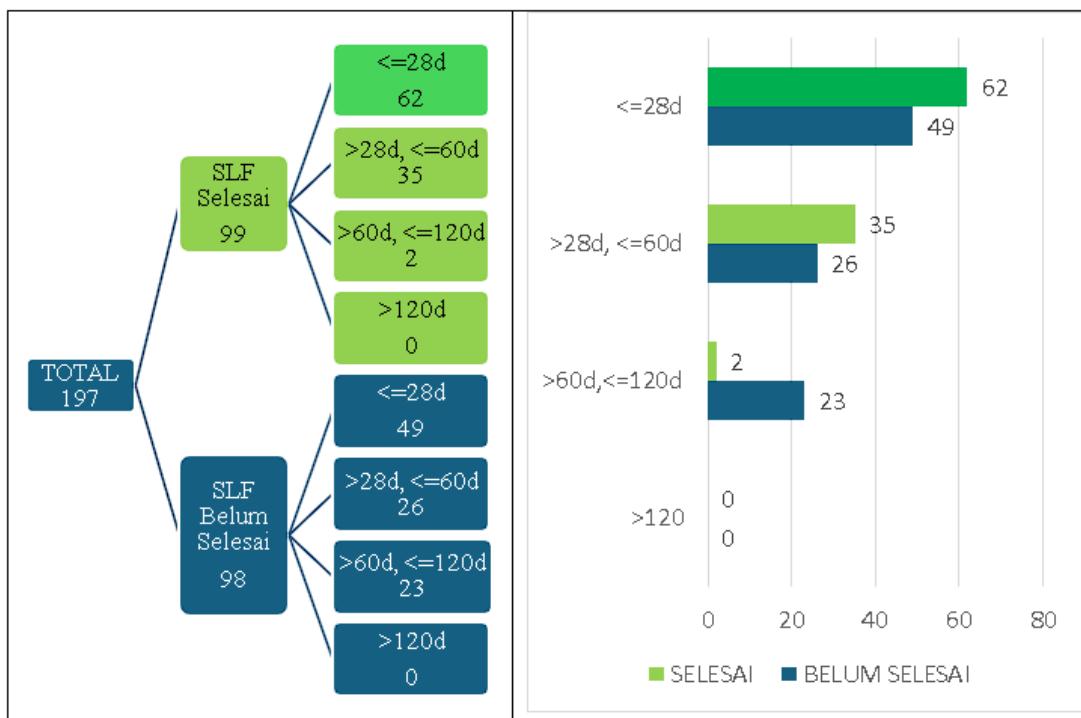
Kedua, jalur cepat 3 hari kerja yang diamanatkan regulasi dapat dikatakan gagal berfungsi. Selama periode studi, hanya tercatat segelintir permohonan yang menggunakan jalur ini. Akibatnya, hampir seluruh permohonan (197 ajuan) menumpuk pada jalur standar 28 hari. Meskipun rata-rata durasi penyelesaian pada jalur ini adalah 25 hari, sebanyak 37% dari SLF yang telah terbit ternyata melampaui batas waktu layanan (SLA) yang ditetapkan. Gambar 2 merupakan distribusi durasi SLF dari yang SLF sudah terbit dan belum terbit.

Hasil analisis kualitatif menjelaskan penyebab di balik temuan kuantitatif. Rendahnya kepatuhan bukan disebabkan oleh penolakan aktif, melainkan oleh minimnya pengetahuan dan sosialisasi. Wawancara dengan pemilik bangunan industri mengungkap bahwa mereka tidak mengetahui kewajiban SLF atau bahkan menerima informasi yang keliru dari konsultan perencana. Sementara itu, pengembang besar menghadapi kendala prosedural pada SIMBG terkait kewajiban penentuan fungsi ruko/rukan di awal, yang tidak sesuai dengan model bisnis mereka.

Dari sisi internal DPKPP, keterlambatan proses pada jalur standar terutama disebabkan oleh ketidaklengkapan dokumen pemohon. Faktor ini menyebabkan proses verifikasi harus berulang (*rollback*), yang membebani tim verifikator yang jumlahnya terbatas. Lebih lanjut, observasi dan wawancara mengungkap adanya keterbatasan kapasitas teknis pada tim internal, khususnya di bidang Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing (MEP). Keterbatasan ini, meskipun tidak secara langsung memperlambat proses, berisiko mengompromikan kedalaman dan kualitas verifikasi teknis, sehingga esensi SLF sebagai jaminan kelaikan fungsi menjadi kurang optimal.



Gambar 1. Distribusi Kesenjangan Pengajuan SLF Berdasarkan Fungsi Bangunan



Gambar 2. Distribusi Durasi Pelayanan SLF Jalur Standar (Jan-Mei 2025)

Analisis SWOT dilakukan untuk merumuskan strategi penguatan implementasi SLF di Kabupaten Bogor. Proses ini dilakukan dalam tiga tahap:

1. Identifikasi dan penjelasan faktor-faktor SWOT;
2. Pembobotan dan skoring berdasarkan diskusi dengan tim teknis DPKPP;
3. Perumusan strategi dari matriks SWOT.

Dari proses nomer 1 dan 2 didapatkan tabel IFAS (*Internal Factors Analysis Summary*) dan EFAS (*External Factors Analysis Summary*) dengan bobot, *rating* dan *skoring* sebagaimana di Tabel 1 dan Tabel 2.

Kemudian proses nomor 3 menghasilkan posisi implementasi SLF di Kabupaten Bogor pada Kuadran I (Pertumbuhan Agresif), dengan skor IFAS (Internal) +0,78 dan EFAS (Eksternal) +0,22 (Gambar 3). Posisi ini sangat menguntungkan, artinya kekuatan internal (seperti dasar hukum yang kuat dan sistem SIMBG) dan peluang eksternal (seperti meningkatnya kesadaran publik) jauh lebih dominan dibandingkan kelemahan dan ancaman. Arah strategi yang direkomendasikan adalah Strategi SO (*Strengths-Opportunities*), yaitu secara agresif memanfaatkan kekuatan yang ada untuk merebut peluang, terutama melalui sosialisasi digital yang masif dan pengembangan ekosistem jasa konstruksi lokal.

Tabel 2. IFAS - *Internal Factors*

A. Strengths (S)

No	Faktor	Bobot	Rating	Skor	Keterangan Penilaian
S1	Dasar hukum kuat (UUBG/PP16-2021/UU-Cipta Kerja)	0,20	4	0,8	Kekuatan hukum tinggi
S2	Sistem daring SIMBG	0,15	3	0,45	Efisien, transparan
S3	SLF tanpa biaya/retribusi	0,10	5	0,5	Nilai plus untuk publik
S4	Verifikasi independen pihak ketiga	0,10	3	0,3	Menambah objektivitas
S5	Prosedur standar SLF jelas	0,15	4	0,6	Proses lebih jelas
S6	Tim internal DPKPP yang komit dan solid	0,30	4	1,2	faktor Utama
Total Strength (S)		1		3,85	

B. Weaknesses (W)

No	Faktor	Bobot	Rating	Skor	Keterangan Penilaian
W1	Keterbatasan SDM teknis di DPKPP	0,18	3	0,54	Memperlambat proses
W2	Persyaratan administrasi dan teknis dianggap rumit	0,17	3	0,51	Jadi hambatan umum
W3	Ketidaktahanan masyarakat tentang kewajiban SLF	0,20	4	0,8	Pengajuan jadi rendah
W4	Rendahnya pemahaman tentang manfaat SLF	0,14	3	0,42	Kepatuhan rendah
W5	Ketidaksesuaian dokumen teknis dengan kondisi lapangan	0,11	3	0,33	Jadi penyebab keterlambatan
W6	Persepsi biaya tinggi untuk konsultan teknis/lembaga pemberi rekomendasi	0,07	2	0,14	Persepsi negatif
W7	Belum ada sanksi tegas untuk pelanggaran SLF	0,07	3	0,21	Kepatuhan lemah
W8	Potensi konflik kepentingan dari pihak ketiga	0,06	2	0,12	Mengurangi kredibilitas dan tidak berjalan efektifnya karena belum ada sanksi ke pihak ketiga
Total Weakness (W)		1		3,07	

$$\text{Selisih Internal (S - W)} = 3,85 - 3,07 = 0,78$$

Tabel 3. EFAS - *External Factors*

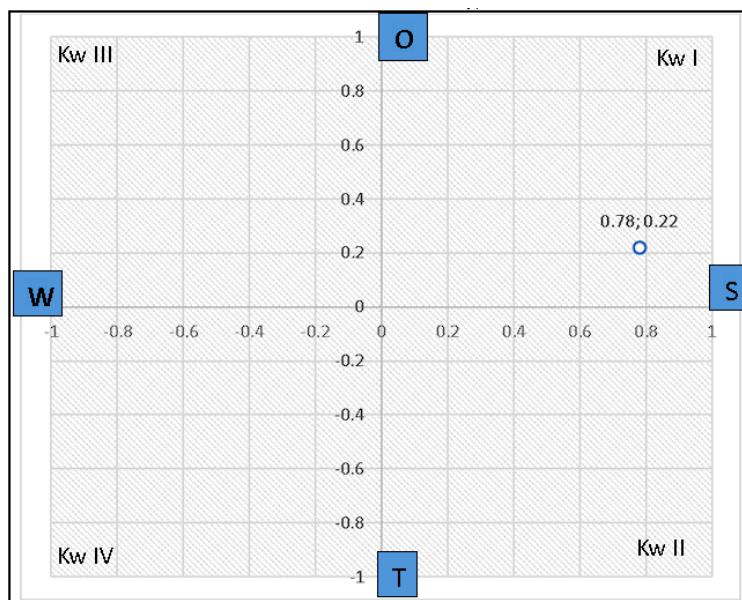
C. Opportunities (O)

No	Faktor	Bobot	Rating	Skor	Keterangan Penilaian
O1	Peningkatan kesadaran keselamatan bangunan	0,13	3	0,39	Perlu sosialisasi
O2	Dukungan teknologi & SIMBG versi terbaru	0,11	4	0,44	Efisiensi tinggi
O3	Digitalisasi perizinan	0,10	4	0,40	Mendukung transparansi
O4	Pembelajaran dari negara lain	0,09	2	0,18	Bisa diterapkan di lokal
O5	Komitmen pemerintah pusat melalui UU Cipta Kerja	0,08	3	0,24	Payung regulasi kuat
O6	Peluang usaha pengusaha/insinyur lokal	0,13	3	0,39	Dorong pertumbuhan sektor konstruksi lokal
O7	Potensi peningkatan pajak daerah jika konsultan/pengusaha lokal diberdayakan	0,15	3	0,45	Menambah penerimaan daerah Kab. Bogor
O8	Membuka lapangan kerja baru	0,11	3	0,33	Mengurangi pengangguran
O9	kerja sama dengan asosiasi profesi	0,10	2	0,2	Mempermudah pembinaan dan koordinasi
Total Opportunity (O)		1		3,02	

D. Threats (T)

No	Faktor	Bobot	Rating	Skor	Keterangan Penilaian
T1	Resistensi pemilik terhadap prosedur tambahan	0,20	3	0,6	Umum terjadi di lapangan
T2	Ketidakseragaman penerapan regulasi antar daerah	0,20	2	0,4	Bisa sebabkan perdebatan pemohon dengan tim Dinas
T3	Keterbatasan anggaran daerah	0,30	3	0,9	Hambat penguatan pelaksanaan
T4	Lemahnya penegakan hukum SLF	0,30	3	0,9	Tanpa sanksi, pemilik bangunan cenderung abai SLF
Total Threat (T)		1		2,8	

Selisih Eksternal ($O - T$) = $3,02 - 2,8 = 0,22$



Gambar 3. Hasil Plotting SWOT di koordinat X-Y

3.1. Keterkaitan Hasil SWOT dengan Teori Implementasi Kebijakan

Temuan analisis SWOT yang menempatkan implementasi SLF pada kuadran pertumbuhan agresif ini sejalan dengan teori implementasi kebijakan publik yang menjadi landasan penelitian. Teori ini menekankan bahwa keberhasilan kebijakan merupakan perpaduan antara faktor *top-down* (kualitas regulasi) dan *bottom-up* (kapasitas pelaksana, karakteristik target, dan lingkungan). Hasil SWOT secara gamblang memetakan faktor-faktor ini dalam konteks Kabupaten Bogor. Dari sisi *top-down*, adanya "Dasar hukum yang kuat" (S1) dan "Sistem daring SIMBG" (S2) menjadi kekuatan utama yang mendorong implementasi dari tingkat pusat. Namun, dari sisi *bottom-up*, tantangan signifikan muncul dari "karakteristik kelompok sasaran", yang tercermin dari "Ketidaktahuan masyarakat tentang kewajiban SLF" (W3) dan "Rendahnya pemahaman tentang manfaat SLF" (W4). Selain itu, "kapasitas institusi pelaksana" diuji oleh adanya "Keterbatasan SDM teknis di DPKPP" (W1), meskipun diimbangi oleh "Tim internal DPKPP yang komit dan solid" (S6). Dengan demikian, posisi di Kuadran I (Agresif) dapat diinterpretasikan sebagai kondisi di mana kerangka *top-down* sudah sangat kuat, namun keberhasilannya sangat bergantung pada kemampuan untuk mengatasi kelemahan dan ancaman pada level *bottom-up* melalui pemanfaatan peluang yang ada.

3.2. Implikasi Praktis bagi Pemerintah Daerah Lain

Meskipun studi kasus ini berlokasi di Kabupaten Bogor, temuan dan strategi yang dihasilkan memiliki implikasi praktis yang luas bagi pemerintah daerah lain di Indonesia, terutama bagi wilayah dengan karakteristik urbanisasi yang pesat. Permasalahan seperti kesenjangan kepatuhan (*compliance gap*), rendahnya kesadaran publik, dan keterbatasan kapasitas teknis internal bukanlah isu yang unik untuk Bogor, melainkan tantangan umum yang dihadapi banyak daerah. Oleh karena itu, model strategi yang direkomendasikan dalam penelitian ini dapat diadopsi dan diadaptasi. Pertama, penguatan regulasi lokal melalui Peraturan Kepala Daerah (Perbup/Perwali) menjadi langkah fundamental untuk memberikan kepastian hukum dan dasar penegakan sanksi. Kedua, pendekatan sosialisasi yang terstruktur dan masif dengan memanfaatkan media digital dapat direplikasi untuk meningkatkan kesadaran publik secara efisien. Ketiga, inisiatif untuk mengembangkan ekosistem jasa konstruksi lokal tidak hanya menyelesaikan masalah keterjangkauan dan ketersediaan konsultan, tetapi juga menciptakan dampak ekonomi positif di daerah. Dengan demikian, penelitian ini menawarkan kerangka kerja bagi daerah lain untuk tidak hanya mengidentifikasi masalah serupa tetapi juga merancang solusi strategis yang terintegrasi untuk meningkatkan efektivitas implementasi SLF.

Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa kinerja implementasi SLF di Kabupaten Bogor belum optimal, ditandai oleh kesenjangan kepatuhan yang signifikan dan kegagalan fungsi prosedur ideal "jalur cepat". Faktor utama penyebabnya adalah minimnya sosialisasi dan kesadaran pemilik bangunan, serta kendala prosedural dan teknis baik dari sisi pemohon maupun pemerintah daerah. Meskipun demikian, posisi strategis implementasi SLF sangat prospektif untuk perbaikan.

Berikut rekomendasi untuk peningkatan kepatuhan dan efektivitas proses penerbitan SLF untuk dilakukan DPKPP dan Pemerintah Kabupaten Bogor:

1. **Penguatan Regulasi dan Penegakan Hukum:** Mempercepat penerbitan Peraturan Bupati (Perbup) tentang PBG dan SLF sebagai landasan hukum untuk menyusun SOP yang detail dan mekanisme sanksi administratif yang tegas bagi pelanggar. Ini akan menciptakan kepastian hukum dan efek jera dari sisi internal pemerintah.
2. **Intensifikasi Sosialisasi yang Terstruktur dan Tepat Sasaran:** Merancang program sosialisasi yang proaktif dan masif, dengan fokus utama pada pengenalan manfaat "jalur cepat". Sosialisasi ini perlu menekankan bahwa kewajiban menggunakan konsultan pengawas sejak awal justru menghasilkan proses yang lebih efisien dari sisi biaya dan kualitas dibandingkan skema bangunan eksisting yang durasi SLFnya 28 hari. Pemanfaatan media digital harus dioptimalkan untuk menjangkau masyarakat yang lebih luas dan beragam.
3. **Peningkatan Efisiensi dan Kapasitas Internal:** Mengadakan program pembinaan "*First Time Right*" (FTR) bagi para konsultan dan pemohon untuk menekan angka *rollback* dokumen. Secara paralel, DPKPP perlu meningkatkan kapasitas teknis tim internal (TPT), terutama di bidang MEP, melalui pelatihan dan kerja sama dengan asosiasi profesi. Selain itu, evaluasi kinerja durasi layanan secara rutin (misalnya, bulanan) harus dilakukan untuk mengidentifikasi *bottleneck* secara sistematis.
4. **Pengembangan Ekosistem Jasa Konstruksi Lokal:** Untuk mendukung keberhasilan dan keterjangkauan skema jalur cepat, DPKPP perlu secara aktif memfasilitasi dan membina pertumbuhan konsultan teknis lokal untuk mengisi peluang usaha yang tercipta dari kewajiban SLF. Strategi ini akan membuka lapangan kerja baru, meningkatkan PAD, dan memudahkan koordinasi kebijakan di masa depan.
5. **Mendorong Advokasi Kebijakan Terpusat di Tingkat Nasional:** Mengingat beberapa kendala bersifat sistemik dan nasional, direkomendasikan agar DPKPP Kabupaten Bogor menyusun dan menyampaikan usulan kebijakan kepada Kementerian PUPR untuk ditindaklanjuti di tingkat pusat. Advokasi ini pada tiga area:
 - **Fleksibilitas Sistem SIMBG:** Mengusulkan kembali kepada pengelola SIMBG di Kementerian Pekerjaan Umum untuk mengkaji penggabungan kategori fungsi Ruko dan Rukan menjadi satu kategori yang lebih fleksibel. Langkah ini akan mengatasi kendala prosedural yang dihadapi pengembang/pemilik bangunan dan sejalan dengan prinsip penyederhanaan perizinan.
 - **Integrasi SLF dengan Sektor Perbankan:** Mengusulkan agar Kementerian PUPR memfasilitasi koordinasi dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI) untuk menjadikan SLF sebagai salah satu dokumen wajib dalam proses pengajuan kredit, setara dengan perlakuan terhadap IMB/PBG. Langkah ini akan menciptakan mekanisme penegakan berbasis pasar (*market-driven enforcement*) yang berlaku secara nasional dan seragam.
 - **Penambahan Notifikasi Sosialisasi Layanan SLF pada SIMBG:** Melakukan penyempurnaan pada sistem SIMBG untuk mengintegrasikan fitur notifikasi otomatis (via SMS/WhatsApp). Notifikasi ini dikirimkan secara proaktif kepada pemohon sesaat setelah dokumen permohonan PBG mereka dinyatakan lengkap dan terverifikasi. Pesan ini berfungsi ganda:
 - i. sebagai sosialisasi dini yang mengingatkan tentang keuntungan skema SLF jalur cepat 3 hari, dan

- ii. sebagai imbauan untuk segera mempersiapkan dokumen jadwal konstruksi yang menjadi syarat untuk diunggah ke SIMBG setelah PBG terbit. Langkah ini memanfaatkan momentum pengurusan izin untuk mendorong pemohon masuk ke dalam alur yang benar sejak awal.

Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Jenderal Achmad Yani atas dukungan dalam pelaksanaan penelitian ini. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, dan Pertanahan (DPKPP) Kabupaten Bogor serta seluruh informan yang telah bersedia memberikan data dan waktunya selama proses penelitian.

Daftar Pustaka

- Andhyini, K. (2022). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kecepatan Perolehan Sertifikat Laik Fungsi (Tesis Magister Teknik Sipil).Universitas Gajah Mada
- Aziza, M. I. (2021). Tantangan Implementasi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) pada Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Bandung (Tesis Magister Teknik Sipil). Institut Teknologi Bandung.
- Harisun, E. (2013). Kajian sistem sertifikasi laik fungsi bangunan gedung di Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(1), 14–22.
- Heriyusman, D. (2021). Pemetaan Faktor-Faktor Pengaruh Implementasi Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung: Pendekatan Gap Analysis. *Jurnal Sains dan Teknologi UTP*, 15(2), Agustus 2021. pISSN 2356-0878, eISSN 2714-6758.
- Iskandar, B., Dini, S. N. E., Hatmoko, J. U. D., & Kistiani, F. (2013). Evaluasi Pelaksanaan Sertifikasi Laik Fungsi untuk Gedung Pemerintah di Kota Semarang. *Jurnal Karya Teknik Sipil Undip*.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (n.d.). Tutorial SIMBG Dinas: Buku Panduan Pengguna. Diakses dari <https://simbg.pu.go.id/info/Tutorial-SIMBG-Dinas.pdf>.
- Mahmudi, M., Noviyanto, M. R., Rahmawati, D., & Anggraini, L. (2019). Analisis Pelaksanaan Sertifikat Laik Bangunan di Kawasan Industri Wijayakusuma Semarang. Prosiding Konferensi Nasional Pascasarjana Teknik Sipil (KNPTS), 2019.
- Nasution, R. A., Barus, M. A. A. G., & Arif, M. (2024). Analisis dampak penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) terhadap nilai dan kinerja pada perusahaan DPD REI Sumatera Utara. *Profit: Jurnal Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(1), 37-45. <https://doi.org/10.58192/profit.v3i1.1628>
- Octafialdo, S., & Hartono, S. (2021). Implementasi kebijakan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 72 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemberian dan Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi: Studi di Dinas Perumahan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Bidang Tata Bangunan Kabupaten Sidoarjo. *PRAJA Observer: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 1(1), 158-162.
- Rangkuti, F. (1999). Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Rekanusa. (2024). Sertifikat Laik Fungsi (SLF): Legalitas, Manfaat, dan Tantangannya. Diakses dari <https://rekanusa.co.id>.
- Republik Indonesia. (2002). Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP No. 36 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. (2023). Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. (2024). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2024 tentang Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Schinder Law Firm. (2024). Indonesian Building Compliance Guide: The Importance and Legal Requirements of the SLF Certificate. Diakses dari <https://schinderlawfirm.com>.
- Wahyuni, W. (2022). Tata Cara Pengurusan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan. HukumOnline. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/tata-cara-pengurusan-sertifikat-laik-fungsi-bangunan-lt6260a9ef6ef41>
- Wiharti, W., As'ad, S., & Handayani, F. S. (2023). Studi Perbandingan Kebijakan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (Studi kasus: Kebijakan Sertifikasi Bangunan Gedung di Indonesia, Malaysia, dan India). Seminar Nasional 2023: Sinergitas Era Digital 5.0 dalam Pembangunan Teknologi Hijau Berkelaanjutan. ITN Malang, 9 Desember 2023.