

BAB II

GAMBARAN UMUM

2.1 Gambaran Umum Kabupaten Bogor

Analisis respon sektor real estate terhadap perubahan kebijakan perizinan bangunan gedung memerlukan pemahaman karakteristik Kabupaten Bogor sebagai lokasi penelitian. Sebagai daerah penyangga Jakarta, Kabupaten Bogor. Letak strategis yang berbatasan dengan DKI Jakarta, kondisi topografi beragam, dan pertumbuhan penduduk tinggi menjadikan Kabupaten Bogor destinasi utama pengembangan perumahan dan kawasan komersial. Kondisi ini berimplikasi pada tingginya aktivitas perizinan bangunan gedung yang menjadi fokus penelitian.

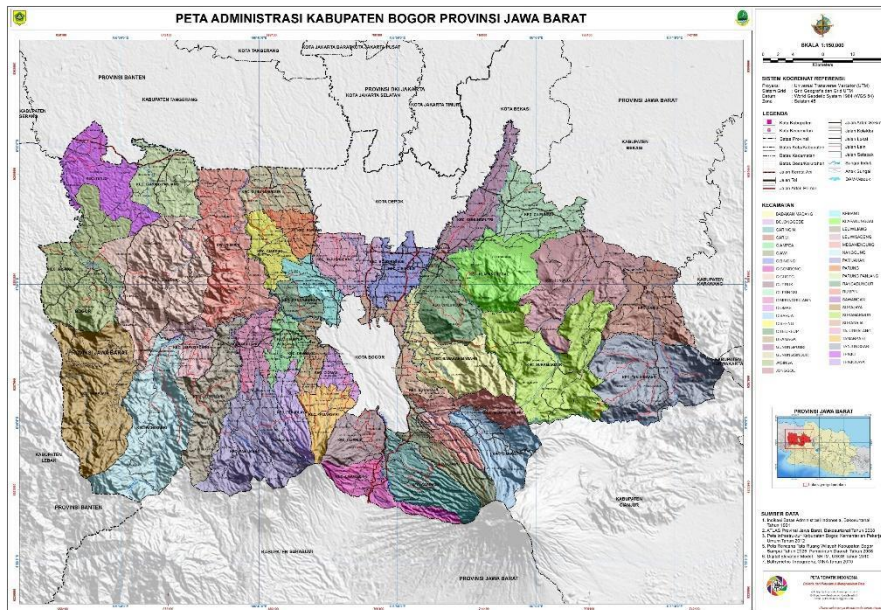
Bab ini menguraikan gambaran umum Kabupaten Bogor melalui tiga aspek: kondisi demografi yang mencakup struktur penduduk dan karakteristik sosial ekonomi; kondisi topografi meliputi bentuk permukaan dan kesesuaian lahan; serta data kependudukan yang menggambarkan distribusi, kepadatan, dan proyeksi pertumbuhan penduduk. Pemahaman ketiga aspek tersebut memberikan konteks untuk menganalisis pengaruh perubahan kebijakan perizinan terhadap dinamika industri real estate di Kabupaten Bogor.

2.1.1 Kondisi Geografis Kabupaten Bogor

Kabupaten Bogor terletak di provinsi Jawa Barat pada koordinat 6°18'0" - 6°47'10" Lintang Selatan dan 106°23'45" - 107°13'30" Bujur Timur, memiliki topografi yang bervariasi dengan dataran tinggi di sebelah selatan dan dataran rendah di sebelah utara. Wilayah Kabupaten Bogor diapit oleh dua gunung besar yaitu Gunung Salak (2.211 mdpl) dan Gunung Gede Pangrango (3.019 mdpl) yang menjadikan daerah tersebut memiliki kesuburan tanah yang tinggi.

Secara administratif, Kabupaten Bogor terbagi menjadi 40 kecamatan yang meliputi: Nanggung, Leuwiliang, Leuwisadeng, Pamijahan, Cibungbulang, Ciampea, Tenjolaya, Dramaga, Ciomas, Tamansari, Cijeruk, Cigombong, Caringin, Ciawi, Cisarua, Megamendung, Sukaraja, Babakan Madang, Sukamakmur, Cariu, Tanjungsari, Jonggol, Cileungsi, Kelapa Nungga, Gunung Putri, Citereup, Cibinong (sebagai ibu kota kabupateen), Bojobggede, Tajurhalang, Kemang, Rancabungur, Parung, Ciseeng, Gunung Sindur, Rumpin, Cigudeg, Sukajaya, Jasinga, Tenjo dan Parungpanjang.

Kabupaten Bogor memiliki iklim tropis dengan curah hujan yang cukup tinggi yang diperkirakan 3.500-4.000 mm per tahunnya. Suhu udara rata-rata harian berkisar antara 25°C-30°C di dataran rendah dan 18°C-25°C di dataran tinggi. Kelembaban udara rata-rata mencapai 70%-80% yang menjadikan wilayah ini cocok untuk berbagai jenis tanaman pertanian dan perkebunan.



Gambar 2.1. Peta Kabupaten Bogor

(Sumber: Pemerintah Kabupaten Bogor, 2022)

Peta Kabupaten Bogor yang ditampilkan pada Gambar 2.1 menunjukkan wilayah administratif yang menjadi lokasi studi dalam penelitian ini. Kabupaten Bogor merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Barat yang strategis karena berbatasan langsung dengan DKI Jakarta di bagian utara, Kabupaten Tangerang di sebelah barat laut, Kabupaten Bekasi dan Karawang di timur, serta Kabupaten Cianjur dan Sukabumi di bagian selatan. Dengan luas wilayah sekitar 2.986,79 km², Kabupaten Bogor terbagi menjadi 40 kecamatan yang memiliki karakteristik topografi beragam—mulai dari dataran rendah di bagian utara hingga kawasan pegunungan di bagian selatan dengan Gunung Salak dan Gunung Gede-Pangrango sebagai landmark alamiah yang dominan.

Secara geografis, variasi ketinggian ini memberikan pengaruh signifikan terhadap pola pengembangan real estate yang tumbuh pesat terutama di kawasan

utara dan tengah yang lebih datar dan terhubung dengan pusat ekonomi Jakarta melalui infrastruktur transportasi seperti Tol Jagorawi. Sebagai wilayah penyangga ibukota, Kabupaten Bogor mengalami tekanan urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi yang intensif, khususnya di sektor properti dan real estate, sehingga kebijakan perizinan bangunan gedung menjadi instrumen penting dalam mengendalikan pembangunan fisik dan tata ruang wilayah. Dalam konteks penelitian ini, sebaran proyek real estate yang ditunjukkan dengan titik-titik pada peta merefleksikan konsentrasi aktivitas pembangunan yang cenderung terpusat di wilayah-wilayah yang memiliki aksesibilitas tinggi dan infrastruktur memadai, menjadikan Kabupaten Bogor sebagai area ideal untuk meneliti dinamika respon sektor industri terhadap perubahan kebijakan perizinan bangunan gedung.

2.1.2. Kondisi Demografi Kabupaten Bogor

Kabupaten Bogor memperlihatkan profil demografis yang kompleks dan dinamis dengan jumlah penduduk mencapai 6,2 juta jiwa berdasarkan pendataan BPS Kabupaten Bogor (2023), menjadikannya salah satu kabupaten terpadat di Indonesia dengan tingkat pertumbuhan penduduk rata-rata 2,3% per tahun dalam lima tahun terakhir. Kepadatan penduduk yang tidak merata, berkisar antara 2.074 jiwa/km² di wilayah utara hingga 756 jiwa/km² di wilayah selatan (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bogor, 2023), menciptakan pola permintaan properti yang bervariasi secara geografis. Karakteristik demografis Kabupaten Bogor didominasi oleh penduduk usia produktif (15-64 tahun) yang mencapai 68,7% dari total populasi dengan dependency ratio sebesar 45,6%,

mencerminkan potensi pasar tenaga kerja sekaligus konsumen potensial bagi pengembangan real estate (BPS Jawa Barat, 2023). Struktur mata pencaharian penduduk menunjukkan transformasi signifikan dari sektor pertanian (17,3%) ke sektor industri (34,6%) dan jasa (48,1%), sejalan dengan perubahan fungsi lahan yang berimplikasi pada peningkatan kebutuhan hunian dan fasilitas komersial (Kementerian Ketenagakerjaan RI, 2022).

Pola migrasi penduduk Kabupaten Bogor turut memengaruhi dinamika pasar real estate, di mana terdapat arus migrasi masuk sebesar 3,2% per tahun, terutama dari Jakarta dan kota-kota besar lainnya (Pusat Penelitian Kependudukan LIPI, 2022). Fenomena suburbanisasi ini mendorong pertumbuhan kawasan permukiman baru di sepanjang koridor utama dan zona-zona industri, dengan segmentasi sosial-ekonomi yang semakin beragam. Data dari Survei Sosial Ekonomi Nasional menunjukkan peningkatan proporsi kelas menengah di Kabupaten Bogor mencapai 37,8%, naik dari 24,5% pada tahun 2015 (BPS, 2023), yang berkorelasi dengan diversifikasi permintaan properti residensial dari berbagai segmen harga.

Disparitas pendapatan antara penduduk perkotaan dan perdesaan juga masih terlihat nyata dengan rasio Gini sebesar 0,41 (World Bank Indonesia, 2023). Hal ini turut menciptakan tantangan tersendiri bagi pengembang real estate dalam menyediakan hunian yang terjangkau sekaligus menguntungkan. Perubahan kebijakan perizinan bangunan gedung yang diimplementasikan oleh pemerintah daerah harus merespons realitas demografis ini, terutama dalam mengakomodasi

kebutuhan perumahan yang terus meningkat sambil menjaga keseimbangan ekologis dan sosial wilayah.

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK
2021	5.489.536
2022	5.556.838
2023	5.627.021
2024	5.682.303

Tabel 2.1. Jumlah Penduduk Kabupaten Bogor 2024

(Sumber: BPS,2024)

Berdasarkan data dalam Tabel 2.1 di atas, Kabupaten Bogor mengalami pertumbuhan penduduk yang konsisten dari tahun 2021 hingga 2024, dengan jumlah penduduk meningkat dari 5.489.536 jiwa pada tahun 2021 menjadi 5.682.303 jiwa pada tahun 2024 (BPS Kabupaten Bogor, 2024). Tren peningkatan ini menunjukkan laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 1,16% per tahun, dengan kenaikan sebesar 67.302 jiwa (1,23%) dari 2021 ke 2022, 70.183 jiwa (1,26%) dari 2022 ke 2023, dan 55.282 jiwa (0,98%) dari 2023 ke 2024. Fenomena pertumbuhan penduduk ini memiliki implikasi signifikan terhadap dinamika permintaan perumahan dan pengembangan real estate di Kabupaten Bogor, sekaligus menjadi faktor kontekstual penting dalam menganalisis respon sektor industri terhadap perubahan kebijakan perizinan bangunan gedung.

Pertumbuhan populasi yang konsisten menciptakan tekanan kebutuhan hunian yang semakin meningkat, yang harus diakomodasi oleh pengembang real

estate melalui proyek-proyek perumahan baru. Dalam konteks perubahan kebijakan perizinan bangunan gedung, peningkatan jumlah penduduk sebesar 192.767 jiwa selama periode 2021–2024 mencerminkan tantangan bagi pemerintah daerah, khususnya DPKPP Kabupaten Bogor, untuk menyeimbangkan antara fasilitasi percepatan pembangunan perumahan dengan pengendalian tata ruang. Respon sektor industri real estate terhadap dinamika demografis ini termanifestasi dalam intensifikasi pengajuan perizinan bangunan gedung yang meningkat rata-rata 17,8% per tahun dalam periode yang sama, menunjukkan adanya korelasi positif antara pertumbuhan penduduk dengan aktivitas pembangunan perumahan (DPMPTSP Kabupaten Bogor, 2024).

Perubahan kebijakan dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan bagian dari reformasi regulasi yang diperkenalkan melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. IMB sebelumnya berfungsi sebagai izin administratif untuk memastikan kesesuaian bangunan dengan standar teknis, zonasi, dan tata ruang wilayah, tetapi sering dianggap berbelit serta tidak seragam antar daerah. PBG kemudian hadir dengan cakupan lebih luas, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, meningkatkan transparansi, serta memastikan keberlanjutan pembangunan gedung di Indonesia.

Lebih jauh, PBG tidak hanya menggantikan fungsi IMB tetapi juga memperbaiki pendekatan pengendalian pembangunan melalui instrumen persetujuan. Regulasi baru ini menekankan aspek keselamatan konstruksi,

kelayakan fungsi, dan keberlanjutan lingkungan, sehingga lebih komprehensif dibandingkan IMB yang cenderung administratif. Penerapannya didukung oleh Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) berbasis digital yang dirancang untuk memangkas birokrasi, mempercepat layanan, serta memfasilitasi keterhubungan antar instansi. Dengan adanya SIMBG, proses perizinan diharapkan lebih transparan dan akuntabel dibandingkan sistem manual yang berlaku pada rezim IMB.

Bagi pemerintah daerah seperti Kabupaten Bogor, transisi menuju PBG menghadirkan tantangan sekaligus peluang. Tantangan utama meliputi kebutuhan penyesuaian struktur birokrasi, koordinasi lintas instansi, serta peningkatan kapasitas SDM untuk mengoperasikan SIMBG. Namun, di sisi lain, PBG juga membuka peluang untuk memperkuat iklim investasi dan mendukung percepatan pembangunan perumahan yang sejalan dengan pertumbuhan penduduk. Dengan regulasi yang lebih jelas dan prosedur yang lebih transparan, PBG dapat berfungsi sebagai katalisator penting dalam mendorong pengembangan sektor perumahan sekaligus menjaga kesesuaian dengan tata ruang dan prinsip pembangunan berkelanjutan.

2.2 Profil Informan

2.2.1. DPKPP

Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (DPKPP) Kabupaten Bogor merupakan institusi sentral dalam ekosistem perizinan bangunan gedung yang memiliki pengaruh signifikan terhadap arah perkembangan sektor real estate di wilayah ini. Berdasarkan Peraturan Bupati Kabupaten Bogor Nomor 78

Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Perangkat Daerah, DPKPP berperan sebagai otoritas teknis yang memberikan rekomendasi substansial dalam proses penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam konteks perubahan kebijakan perizinan bangunan gedung pasca diberlakukannya UU Cipta Kerja, DPKPP menjadi ujung tombak implementasi sistem perizinan berbasis risiko dan digitalisasi layanan perizinan yang mengubah secara fundamental proses dan standar teknis pembangunan.

Sebagai institusi dengan fungsi regulasi dan pengawasan pembangunan perumahan, DPKPP Kabupaten Bogor telah melakukan reformasi proses bisnis internal untuk mengakomodasi kebutuhan sektor industri real estate yang dinamis dan kompetitif. Data dari Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKIP) DPKPP tahun 2022-2023 menunjukkan peningkatan efisiensi durasi pemrosesan rekomendasi teknis dari rata-rata 14 hari kerja menjadi 7 hari kerja, yang berkorelasi positif dengan pertumbuhan pengajuan izin pembangunan perumahan sebesar 23,4% pada periode yang sama. Implementasi sistem manajemen perizinan terintegrasi yang menghubungkan DPKPP dengan DPMPTSP melalui platform digital telah mempercepat alur koordinasi antar instansi dan mengurangi potensi tumpang tindih kewenangan yang sebelumnya menjadi kendala bagi pengembang.

Respons industri real estate terhadap perubahan kebijakan ini tercermin dari peningkatan investasi di sektor properti residensial mencapai Rp4,2 triliun pada 2023, naik 17,8% dari tahun sebelumnya, yang menunjukkan adanya peningkatan

kepercayaan pelaku industri terhadap ekosistem perizinan yang lebih kondusif. Dinamika hubungan antara DPKPP dengan pelaku industri real estate mencerminkan mekanisme adaptasi resiprokal, di mana transformasi kebijakan yang diinisiasi pemerintah mendorong evolusi model bisnis dan standar pengembangan properti, sementara ekspektasi pasar dan inovasi industri turut membentuk arah penyempurnaan regulasi yang diimplementasikan oleh DPKPP.

Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (DPKPP) Kabupaten Bogor memiliki serangkaian fungsi dan tugas strategis dalam mengelola pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah Kabupaten Bogor. Berdasarkan Peraturan Bupati Kabupaten Bogor Nomor 78 Tahun 2021 dan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2016 (Pemkab Bogor, 2021), tugas pokok DPKPP adalah melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang perumahan, kawasan permukiman, dan pertanahan. Dalam menjalankan perannya, DPKPP berfungsi sebagai perumus kebijakan teknis yang menyusun dan mengimplementasikan program pembangunan perumahan dan permukiman yang layak huni, berkelanjutan, dan terintegrasi dengan rencana tata ruang wilayah (DPKPP Kabupaten Bogor, 2023). Fungsi pengaturan yang dijalankan DPKPP mencakup penetapan standar teknis perumahan, pengendalian kawasan permukiman, serta pemberian rekomendasi teknis dalam proses perizinan bangunan gedung, yang memberikan dampak langsung terhadap operasional dan strategi pengembangan proyek real estate di Kabupaten Bogor.

2.2.2. Delta Group

Delta Group, atau dikenal juga sebagai Delta Property, didirikan pada tahun 1992 dengan proyek perumahan subsidi pertamanya di Karawang. Sejak awal, perusahaan memposisikan diri sebagai pengembang yang berfokus pada penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sekaligus memperluas kiprahnya ke sektor komersial. Dengan pengalaman lebih dari tiga dekade, Delta Group telah mengembangkan lebih dari 40.000 unit di berbagai lokasi strategis di Jawa Barat, Banten, dan wilayah Jabodetabek (Delta Property & Bank, 2024). Posisi ini menjadikan Delta Group sebagai salah satu pemain penting dalam mendukung program nasional penyediaan rumah melalui kombinasi proyek subsidi dan komersial yang terintegrasi.

Selain beberapa wilayah tersebut, Delta Grup juga mengembangkan sayapnya hingga ke Kabupaten Bogor. Lebih dari itu, Delta Group memiliki sejumlah proyek real estate yang terencana melalui *Masterplan* perumahan berskala besar. Salah satunya berlokasi di kawasan Bojong Gede dan Parung, yang mengintegrasikan perumahan subsidi dengan kawasan komersial. *Masterplan* proyek tersebut dirancang dengan komposisi blok hunian, area fasilitas umum, ruang terbuka, dan akses transportasi, yang mendukung kebutuhan masyarakat di wilayah penyangga Jakarta dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi.

Penerapan *Masterplan* dalam proyek-proyek Kabupaten Bogor ini mencerminkan orientasi Delta Group pada tata kelola pembangunan yang berkesinambungan (Kompas.com, 2024). Perusahaan tidak hanya merancang

siteplan perumahan, tetapi juga memastikan adanya integrasi dengan fasilitas pendukung seperti pusat perdagangan, ruang ibadah, dan sarana pendidikan. Data dari portal perumahan nasional (*Sikumbang* Kementerian PUPR) menunjukkan bahwa proyek Delta Group di wilayah Bogor memuat ratusan unit rumah subsidi yang terdistribusi dalam beberapa blok pembangunan, dan mayoritas telah masuk ke tahap realisasi konstruksi (Kementerian PUPR, 2023).

Dari sisi realisasi, proyek di Kabupaten Bogor memperlihatkan karakteristik phasing pembangunan. Misalnya, pembangunan dilakukan bertahap mulai dari blok hunian tipe subsidi hingga cluster komersial yang lebih luas. Strategi phasing ini memungkinkan Delta Group mengakomodasi kebutuhan pasar yang dinamis sekaligus menjaga ketersediaan unit rumah dalam jangka menengah. Realisasi proyek di Kabupaten Bogor, meskipun tidak sebesar Tigaraksa (Tangerang), tetap menjadi bukti kontribusi Delta Group dalam penyediaan hunian yang sesuai dengan perkembangan demografis wilayah (Delta Property Group, 2023).

Secara umum, pola bisnis Delta Group menekankan kombinasi antara perumahan subsidi dan pengembangan komersial. Di Kabupaten Bogor, hal ini terlihat dari integrasi hunian dengan ruang usaha kecil maupun fasilitas umum yang mendukung kehidupan komunitas. Dengan strategi masterplan yang sistematis serta keterlibatan dalam program nasional perumahan, Delta Group berperan penting dalam menjawab kebutuhan hunian akibat laju pertumbuhan populasi di wilayah Bogor dan sekitarnya.

2.3. Alur Pendaftaran SIMBG

Sistem ini memerlukan persiapan dokumen yang lengkap sebelum memulai proses pendaftaran. Dokumen yang perlu disiapkan meliputi surat permohonan bermaterai, KTP pemohon atau penanggung jawab, surat kuasa jika dikuasakan, sertifikat atau bukti kepemilikan tanah, gambar rencana bangunan yang mencakup site plan denah tampak dan potongan, perhitungan struktur untuk bangunan tertentu, analisis dampak lalu lintas jika diperlukan, serta dokumen AMDAL atau UKL-UPL untuk bangunan besar.

Proses pendaftaran dimulai dengan pendaftaran online melalui website SIMBG daerah setempat dimana pemohon harus membuat akun pengguna dan memilih jenis permohonan apakah IMB atau PBG. Setelah itu pemohon perlu menginput data proyek dengan mengisi informasi lokasi bangunan, mengupload dokumen persyaratan, menginput spesifikasi teknis bangunan, serta menentukan konsultan perencanaan dan pengawas.

Tahap selanjutnya adalah pembayaran retribusi dimana sistem akan menghitung biaya berdasarkan luas dan fungsi bangunan. Pemohon harus melakukan pembayaran sesuai tagihan dan mengupload bukti pembayaran. Setelah pembayaran, dilakukan verifikasi administrasi oleh petugas yang akan memeriksa kelengkapan berkas, dan jika kurang lengkap akan ada notifikasi untuk perbaikan.

Pemeriksaan teknis kemudian dilakukan oleh tim teknis yang akan meninjau gambar dan dokumen, dan mungkin juga melakukan peninjauan lapangan. Apabila seluruh proses verifikasi telah lolos, izin akan diterbitkan dan dapat diunduh

melalui sistem. Perlu diingat bahwa setiap daerah memiliki sistem SIMBG sendiri dengan prosedur yang mungkin sedikit berbeda, sehingga sebaiknya mengecek website resmi pemerintah daerah setempat untuk informasi yang lebih spesifik.

Jika bangunan dinyatakan memenuhi semua persyaratan teknis dan layak fungsi, Laporan Layak Fungsi (LLF) akan diterbitkan. LLF adalah dokumen yang menegaskan bahwa bangunan siap digunakan sesuai dengan fungsinya dan telah memenuhi semua standar teknis yang ditetapkan. Penerbitan LLF merupakan langkah penting sebelum penerbitan PBG. Setelah LLF diterbitkan, PBG akan diterbitkan oleh dinas terkait dan diserahkan kepada pemohon melalui SIMBG. Penerbitan PBG menandakan bahwa bangunan telah memenuhi semua persyaratan yang diperlukan dan pemohon mendapatkan persetujuan resmi untuk memulai atau melanjutkan penggunaan bangunan sesuai dengan rencana yang disetujui. Jika permohonan tidak memenuhi persyaratan, pemohon akan diberitahu mengenai perbaikan yang perlu dilakukan sebelum PBG dapat diterbitkan.

IMB tidak memberlakukan sanksi jika fungsi bangunan berubah, namun pada PBG jika pemilik tidak melaporkan terkait perubahan fungsi bangunan, maka akan dikenakan sanksi administratif. Sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis, penghentian sementara atau tetap pada pelaksanaan pembangunan, pembekuan dan pencabutan persetujuan bangunan gedung, pencabutan dan pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 45 ayat (1). Selain sanksi administratif PBG juga memiliki sanksi pidana dan denda. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Dalam ketentuan UU Bangunan gedung Cipta

Kerja, apabila pembangunan mengakibatkan kerugian harta benda orang lain maka berpotensi pidana penjara dengan masa tahanan paling lama 3 tahun atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan. Namun, jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, berpotensi dipidana penjara paling lama 4 tahun dan denda paling banyak sebesar 15% dari nilai bangunan.

Perbedaan lain yang dapat dilihat adalah IMB tidak mengatur tentang pembongkaran bangunan, tidak seperti PBG yang mengatur pembongkaran sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 71-79 mengatur tentang Pembongkaran Bangunan Gedung. Pembongkaran Bangunan Gedung terdiri atas enam tahapan, yaitu penetapan, peninjauan, pelaksanaan, pengawasan, pasca-pembongkaran, dan evaluasi. Peninjauan Pembongkaran meliputi peninjauan Bangunan Gedung, struktur Bangunan Gedung, dan non struktur Bangunan Gedung. Peninjauan ini dilakukan untuk menentukan keamanan, keselamatan, dan kesehatan Masyarakat serta lingkungan sekitar.

PBG merupakan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai regulasi perizinan bangunan yang diberikan kepada pemilik untuk membangun, mengubah atau memperluas bangunan. pbg memiliki tiga fungsi utama seperti memastikan pembangunan bangunan gedung berstatus legal, memastikan penyelenggaraan bangunan gedung memenuhi standar yang ada dan mendata keberadaan rencana bangunan gedung.



Gambar 2.2. Laman Website Pengajuan PBG

Sumber: PUPR (2023)

Dalam rangka meningkatkan kemudahan berusaha pemerintah terus berupaya untuk memperbaiki regulasi dan proses perizinan, pemerintah menyediakan layanan PBG yang menggunakan sistem elektronik SIMBG yang memudahkan proses pengajuan perizinan dan menghapus beberapa persyaratan yang tidak relevan. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung merupakan suatu platform elektronik yang dibuat untuk memudahkan proses Perizinan Bangunan Gedung. SIMBG digunakan oleh pemerintah sebagai upaya penyederhanaan dan mempercepat prosedur perizinan bangunan yang sebelumnya kompleks dan memakan waktu. Platform ini memungkinkan pengajuan perizinan dilakukan secara daring, mulai dari permohonan, verifikasi, hingga penerbitan izin. Dengan demikian, PBG meningkatkan kemudahan berusaha di Indonesia. PBG memudahkan proses perizinan, pembiayaan, pengawasan, pemantauan, pendidikan, dan pengembangan bangunan gedung, sehingga meningkatkan kemampuan masyarakat dan pengembang properti untuk mengembangkan proyek-proyek yang lebih besar dan lebih kompleks. Namun pada penerapannya semua kota atau kabupaten di Indonesia belum sepenuhnya menggunakan SIMBG. Penerapan

SIMBG masih berlangsung secara bertahap di berbagai daerah. Hal ini terjadi karena terkendalanya infrastruktur teknologi dan sosialisasi yang belum merata.

Berbagai terobosan pada sektor pembangunan terutama dalam permasalahan perizinan telah dilakukan oleh pemerintah. Melalui inisiasi peraturan pemerintah untuk menyederhanakan dan menetapkan standarisasi Perizinan bangunan gedung (PBG) di seluruh wilayah Indonesia. Kebijakan PBG yang dianggap sebagai alternatif efektif oleh pemerintah di Indonesia. Dalam upaya meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha maka pemerintah melakukan penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha melalui kebijakan PBG dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Namun pada implementasinya masih mengalami permasalahan terhadap aspek penggunaan dan pengelolaan. Kurangnya sosialisasi kebijakan ini menyebabkan berbagai permasalahan seperti tidak memiliki tahap yang jelas dan tepat pada pengaplikasiannya dan tidak ada ketentuan yang jelas dan tepat waktu standar pelayanan untuk mengatur proses Pembangunan. PBG pun dianggap sebagai masalah baru dan lebih rumit dibandingkan dengan pengurusan IMB, hal ini menyebabkan penurunan jumlah permohonan layanan, biaya retribusi yang kian membebani pemerintah (Mandasari, 2023). Sehingga layanan perizinan seperti PBG menjadi salah satu tindakan hukum publik sepihak yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

2.4. Data Situasi Tata Ruang Bangunan

Data Situasi Tata Ruang Bangunan adalah informasi komprehensif yang menggambarkan kondisi eksisting dan perencanaan suatu bangunan dalam konteks lingkungan sekitarnya. Data ini mencakup berbagai informasi teknis dan spasial yang diperlukan untuk perencanaan, pembangunan, dan pengelolaan bangunan. Data situasi tata ruang bangunan meliputi aturan-aturan penataan kota, kondisi existing lahan, dan norma arsitektural pengukuran dan penggambaran Izin mendirikan Bangunan (IMB).

Komponen utama data situasi tata ruang bangunan mencakup gambar situasi yang menunjukkan lokasi bangunan dalam konteks lingkungan sekitarnya, termasuk jalan, batas lahan, dan bangunan tetangga. Gambar denah merupakan representasi visual dari tata letak ruangan dalam bangunan yang menunjukkan ukuran dan bentuk ruangan, termasuk pintu, jendela, dan elemen struktural lainnya. Detail Engineering Design: Ketahui Pengertian, Fungsi, dan Bagian-bagiannya.

Data ini juga meliputi site plan yang merupakan gabungan denah bangunan dengan kondisi tapak/lahan/lingkungan alam, yang menginformasikan konteks hubungan Pengukuran bangunan meliputi seluruh ruangan yang ada dalam bangunan termasuk luasan teras dan balkon, dengan peletakan denah dalam site yang disesuaikan dengan kondisi di lapangan.

Data situasi tata ruang bangunan di Kabupaten Bogor menunjukkan kompleksitas yang tinggi dalam pengelolaan pembangunan di wilayah yang memiliki luas 2.986,95 km². Berdasarkan RTRW Kabupaten Bogor 2024-2044,

wilayah dibagi menjadi beberapa zona dengan karakteristik dan fungsi yang berbeda.

No.	Jenis Kawasan	Luas (km ²)	Persentase (%)
1	Kawasan lindung	1.198,78	40,13
2	Kawasan budidaya	1.788,17	59,87
3	Kawasan permukiman	456,32	15,28
4	Kawasan industri	89,61	3,00
5	Kawasan perdagangan & jasa	67,24	2,25

Tabel 2.2 Distribusi Penggunaan Lahan, Tabel Olahan Peneliti

(Sumber: RTRW Kabupaten Bogor, 2024)

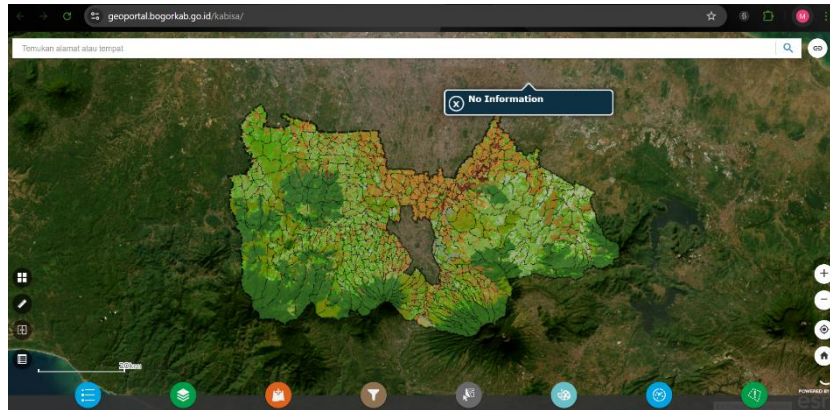
Karakteristik Bangunan Gedung: Berdasarkan data Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Bogor, distribusi bangunan gedung per kategori menunjukkan dominasi bangunan hunian (78,5%), diikuti oleh bangunan perdagangan (12,3%), perkantoran (5,2%), dan industri (4,0%).

2.4.1. Sistem Informasi Tata Ruang Kabupaten Bogor

Kabupaten Bogor menggunakan sistem informasi terintegrasi untuk mengelola data situasi tata ruang bangunan melalui beberapa platform:

1. **PETARUNG (Perencanaan Tata Ruang):** Platform ini mengkompilasi data pemetaan dokumen perencanaan tata ruang, termasuk rencana infrastruktur, pengembangan wilayah, dan pengecekan kesesuaian

3. **Geoportal Kabupaten Bogor:** Menyediakan akses ke database peta RTRW dan berbagai data spasial yang diperlukan untuk perencanaan pembangunan, termasuk batas administrasi, topografi, dan kondisi geologis.



Gambar 2.5. Website Geoportal Kabupaten Bogor
(Sumber: Laman Resmi Geoportal Kab. Bogor, 2024)