

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Transisi kebijakan dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) memberi dampak beragam bagi pelaku industri real estate di Kabupaten Bogor. Sebagian besar pelaku usaha menilai kebijakan ini menambah kompleksitas dalam proses perizinan, baik dari sisi teknis maupun administratif, sehingga menciptakan kesan bahwa prosedur justru menjadi lebih panjang dibandingkan sebelumnya. Namun, di sisi lain, sebagian pengembang juga mengakui bahwa PBG menawarkan kepastian hukum yang lebih kuat serta memberikan kerangka regulasi yang lebih komprehensif dalam memastikan bangunan sesuai dengan standar teknis dan tata ruang.

Dampak negatif paling nyata terlihat dari meningkatnya beban teknis, administratif, dan ekonomi bagi pelaku usaha. Kewajiban menyusun dokumen teknis yang lebih rinci dan melibatkan tim profesional seperti TPA dan TPT menambah biaya serta memperlambat proses, terutama bagi pengembang skala kecil dan menengah. Sistem digital SIMBG yang seharusnya mempercepat layanan juga masih menghadapi kendala teknis, sehingga memperpanjang waktu pengurusan izin. Dari sisi biaya, pengembang harus menanggung tambahan beban operasional, mulai dari jasa konsultan hingga penyesuaian dengan mekanisme baru.

Bagi pemerintah daerah, transisi kebijakan ini mengungkapkan adanya keterbatasan kapasitas struktural dan kelembagaan. Sosialisasi yang belum merata serta minimnya pendampingan teknis memperlambat proses adaptasi, sementara perpindahan kewenangan antar instansi tanpa koordinasi yang jelas menambah kerumitan. Keterbatasan SDM dan fasilitas di tingkat daerah juga menjadi faktor yang menghambat efektivitas implementasi. Meski demikian, digitalisasi melalui SIMBG memberi peluang bagi pemerintah untuk memperbaiki transparansi pelayanan publik dan mengurangi potensi praktik nonformal yang sebelumnya sering ditemui dalam rezim IMB.

Fenomena ini sejalan dengan teori perubahan institusional, di mana transisi kebijakan tidak serta merta diikuti oleh perubahan perilaku aktor secara seragam. Tekanan koersif dari kebijakan nasional mendorong pemerintah daerah dan pelaku usaha untuk menyesuaikan diri, tetapi path dependency dan keterbatasan kapasitas menciptakan resistensi yang menghambat implementasi. Walaupun proses adaptasi masih berjalan lambat, kebijakan PBG tetap memberi landasan bagi tata kelola perizinan yang lebih transparan, terukur, dan berorientasi pada keselamatan serta keberlanjutan pembangunan.

Secara keseluruhan, transisi dari IMB ke PBG membawa lebih banyak tantangan dibandingkan manfaat jangka pendek, khususnya bagi pelaku usaha kecil dan menengah yang harus menghadapi biaya tambahan dan prosedur yang lebih kompleks. Namun, di sisi positif, kebijakan ini menciptakan standar yang lebih jelas, meningkatkan aspek legalitas, dan membuka jalan bagi modernisasi sistem pelayanan publik melalui digitalisasi. Dengan penguatan sosialisasi, pendampingan

teknis, serta koordinasi antarinstansi, kebijakan PBG memiliki potensi untuk benar-benar mewujudkan tujuan awalnya, yaitu menyederhanakan perizinan sekaligus meningkatkan kepastian hukum dan kualitas pembangunan di daerah

4.2 Implikasi Penelitian

4.2.1. Hanya Berfokus pada Aspek Kebijakan dan Tata Kelola

Penelitian ini menitikberatkan pada analisis kebijakan perizinan bangunan dalam konteks peran pemerintah daerah dan proses implementasi regulasi. Dengan demikian, aspek teknis seperti spesifikasi bangunan, detail struktural, atau standar konstruksi tidak menjadi perhatian utama. Implikasi dari pilihan fokus ini adalah hasil penelitian lebih relevan untuk menjelaskan dinamika tata kelola, koordinasi antar instansi, serta kesiapan regulatif pemerintah, bukan untuk menilai kelayakan teknis bangunan. Oleh karena itu, penelitian lanjutan yang mengkaji aspek teknis tetap dibutuhkan untuk melengkapi temuan ini.

4.2.2. Menekankan pada Respon dan Adaptasi Pelaku Usaha

Secara empiris, penelitian ini lebih menekankan pada pemahaman bagaimana pelaku usaha real estate merespons dan beradaptasi terhadap perubahan kebijakan dari IMB ke PBG. Hal ini mencakup strategi penyesuaian operasional, beban administratif, serta persepsi pelaku usaha terhadap proses transisi. Berdasarkan hasil dan analisis, fokus ini membuat penelitian tidak secara spesifik menganalisis kualitas layanan publik dari pemerintah daerah, seperti kecepatan, ketepatan, atau kepuasan masyarakat pengguna layanan. Implikasinya, temuan penelitian lebih bermanfaat untuk menggambarkan pola adaptasi sektor industry

tanpa aspek evaluatif menyeluruh mengenai kinerja pelayanan public, Sehingga masih memerlukan kajian lebih lanjut dengan pendekatan yang berbeda.

4.3 Saran

1. Penguatan Program Sosialisasi dan Edukasi Terpadu

Pemerintah Kabupaten Bogor perlu mengembangkan program sosialisasi yang sistematis dan berkelanjutan kepada seluruh pelaku industri real estate melalui workshop, seminar, dan platform digital. Hal ini berguna untuk meningkatkan awareness kepada para pelaku usaha yang ingin mengajukan perizinan.

2. Optimalisasi Koordinasi dan Integrasi Sistem Antar Instansi

Diperlukan pembentukan tim koordinasi lintas sektoral yang melibatkan DPKPP, DPMPTSP, dan Dinas PU untuk menyinkronkan prosedur dan mempercepat proses perizinan. Pengembangan single window system melalui integrasi platform digital akan mengurangi tumpang tindih kewenangan dan memperpendek waktu pelayanan.

3. Peningkatan Kapasitas SDM dan Infrastruktur Digital

Pemerintah daerah perlu menginvestasikan sumber daya untuk pelatihan intensif aparatur sipil negara (ASN) terkait implementasi PBG dan operasional Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG).

4. Reformulasi Skema Pembiayaan dan Insentif Fiskal

Mengingat adanya penurunan pendapatan daerah akibat perubahan sistem tarif, pemerintah perlu mengembangkan skema pembiayaan alternatif yang tidak memberatkan pelaku usaha namun tetap sustainable bagi keuangan daerah.