

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring perkembangan zaman, kebutuhan hidup masyarakat semakin bertambah. Untuk memenuhi kebutuhan ini, pembangunan menjadi faktor penting yang mendukung kehidupan manusia. Tujuannya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara materiil dan spiritual. Pembangunan mencakup serangkaian kegiatan yang dirancang secara menyeluruh, terarah, terpadu, dan berkelanjutan di berbagai bidang, memastikan kemajuan yang terus-menerus dan merata bagi semua lapisan masyarakat. Terdapat berbagai bangunan atau fasilitas yang didirikan untuk menopang kehidupan masyarakat seperti pembangunan fasilitas kesehatan dan pendidikan yang merupakan sektor penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan yang sedang berlangsung tidak terlepas dari peraturan hukum yang berlaku sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan pemerintah dan undang-undang tentang pengaturan dan pengawasan pembangunan bangunan gedung negara.

1.1.1. Regulasi perizinan bangunan

Keberlangsungan pembangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis. Menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, khususnya Pasal 8 ayat (1) UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, setiap bangunan gedung perlu memenuhi persyaratan administratif tertentu. Persyaratan tersebut meliputi status atas hak tanah dan izin pemanfaatan dari pemegang hak atas

tanah, status kepemilikan bangunan gedung, serta Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

IMB memiliki peran penting dalam keberlangsungan pembangunan gedung, IMB merupakan kebijakan yang mengatur proses pembangunan dan penggunaan bangunan disuatu wilayah. Regulasi ini diperlukan untuk memastikan bahwa bangunan dibangun dengan cara yang sesuai pada ketentuan yang berlaku, meperhatikan keamanan, keselamatan dan kenyamanan masyarakat. Pemerintah harus terus meningkatkan dan memantau regulasi bangunan untuk memastikan keamanan, keselamatan, dan kenyamanan masyarakat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 Tentang peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Maka pemerintah perlu membuat regulasi bangunan yang mengatur pembangunan meliputi:

A. Mengatur Tata Letak Bangunan

Regulasi bangunan membantu menciptakan tata letak bangunan yang teratur, nyaman dan sesuai dengan peruntukan tanah serta tata ruang. Hal ini memastikan bahwa bangunan dibangun dengan cara tidak mengganggu lingkungan dan tidak mencemarkan udara

B. Mencegah Konstruksi Illegal

regulasi bangunan memastikan bahwa bangunan dibangun berdasarkan regulasi yang berlaku. Jika tidak memiliki izin atau tidak sesuai dengan ketentuan, maka pemerintah berhak untuk melakukan pengusuran atau pembongkaran terhadap

sebuah bangunan. dengan demikian, regulasi bangunan dapat mencegah konstruksi ilegal yang dapat mengganggu keamanan dan keselamatan masyarakat.

C. Memastikan Fungsi Bangunan

Regulasi bangunan berperan penting dalam memastikan bangunan berfungsi dengan baik, aman, dan sesuai dengan peruntukannya. Regulasi ini mencakup berbagai aspek teknis dan administratif yang harus dipatuhi oleh pemilik bangunan dan pengembang bangunan. proses perizinan yang ketat, laporan layak fungsi dan penegakan hukum berkontribusi dalam memastikan bangunan tidak hanya berfungsi sesuai dengan tujuannya namun juga melindungi kepentingan dan keselamatan publik.

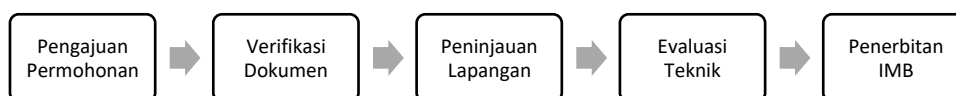
Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah (kecuali untuk bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah) kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, merobohkan, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. (Peraturan Menteri PUPR Pedoman teknis / ketentuan IMB). IMB berfungsi untuk melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan tata ruang yang telah ditentukan. Selain itu IMB juga menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan dapat dipertanggung jawabkan untuk kepentingan bersama sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan serta kepastian hukum.

1.1.2. Perubahan regulasi perizinan bangunan

Namun sekarang perizinan IMB tidak lagi digunakan karena telah diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Pemerintah mengeluarkan kebijakan PBG dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 pada 2 februari 2021 dan kebijakan ini mulai diterapkan pada 2 Agustus 2021. PBG dianggap sebagai alternatif yang lebih efektif dalam mengatur kompleksitas yang tercipta dari kebijakan IMB. Secara definisi 2 kebijakan tersebut memiliki arti yang sama untuk memperoleh perizinan, namun terdapat perbedaan mendasar pada kedua kebijakan tersebut.

Pada IMB permohonan izin mendirikan bangunan perlu dimiliki sebelum bangunan dibangun. Berbeda dengan IMB, PBG tidak mengharuskan pemilik bangunan untuk mengajukan perizinan sebelum memulai konstruksi, PBG menekankan pada laporan layak fungsi bangunan dan pemilik bangunan diwajibkan untuk mengungkapkan tujuan penggunaan bangunan tersebut dibangun.

TAHAPAN PROSES PERIZINAN IMB



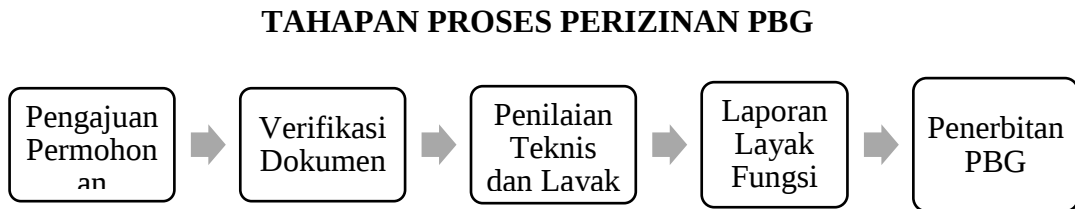
Gambar 1.1: Alur Perizinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

(Sumber: DPMPTSP Kota Bogor 2019).

Proses pengajuan IMB dimulai dengan pemohon, baik individu maupun perusahaan, mengajukan permohonan ke dinas yang terkait, seperti dinas tata ruang dan pemukiman. Pemohon diharuskan melampirkan sejumlah dokumen yang mencakup rencana tapak (*site plan*), gambar arsitektur dan struktur, rencana kerja dan syarat syarat, surat kepemilikan tanah, serta data yang mencakup identitas dan informasi yang sesuai dengan ketentuan IMB. Setelah proses pengajuan diterima, dinas terkait akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan. Verifikasi ini bertujuan memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah diserahkan dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan, namun jika terdapat kekurangan atas kesalahan pada dokumen, maka pemohon diminta untuk melengkapi dan memperbaiki agar proses dapat dilanjutkan. Jika dokumen telah diverifikasi tim teknis dan dinas yang terkait akan melakukan inspeksi ke lokasi pembangunan. Peninjauan ini dilakukan untuk memastikan kondisi lingkungan sesuai dengan rencana pembangunan yang telah diajukan. Evaluasi teknis: Setelah peninjauan selesai, dokumen permohonan dan hasil peninjauan tersebut dievaluasi oleh tim teknis untuk memastikan kesesuaian dengan peraturan teknis yang berlaku.

Evaluasi ini meliputi pemeriksaan desain arsitektur dan struktur bangunan, serta penilaian terhadap kepatuhan terhadap standar keselamatan, kesehatan, dan lingkungan. Hasil ini yang akan menjadi penentu apakah permohonan IMB dapat disetujui atau perlu perbaikan lebih lanjut. Jika semua persyaratan teknis dan administratif telah dipenuhi, maka IMB akan diterbitkan oleh dinas yang terkait. IMB yang sudah diterbitkan akan diberikan kepada pemohon. Setelah itu pemohon

dapat memulai konstruksi bangunan yang sesuai dengan rencana yang telah disetujui.



Gambar 1.2: Alur Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

(Sumber: Kementerian PUPR, 2023)

Proses pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dimulai dengan pemohon mengajukan permohonan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) atau secara manual ke dinas terkait. Dokumen yang diperlukan dalam pengajuan ini meliputi gambar teknis bangunan (seperti denah, tampak, dan potongan), rencana tapak, data pemohon yang mencakup identitas dan informasi relevan lainnya, serta surat kepemilikan tanah. Setelah menerima permohonan, dinas terkait akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan melalui SIMBG. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua dokumen yang dibutuhkan telah diserahkan dan sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Jika dokumen tidak lengkap atau terdapat kesalahan, pemohon akan diminta untuk melengkapinya atau melakukan perbaikan. Setelah dokumen terverifikasi, tim teknis dari dinas terkait akan melakukan penilaian teknis terhadap gambar dan dokumen yang diajukan. Penilaian ini mencakup pemeriksaan desain arsitektur dan struktur bangunan serta kepatuhan terhadap standar keselamatan, kesehatan, dan lingkungan. Jika diperlukan, tim teknis juga akan melakukan

inspeksi lapangan untuk verifikasi kondisi fisik bangunan. Penilaian ini bertujuan untuk memastikan bahwa bangunan memenuhi semua persyaratan teknis yang diperlukan.

1.1.3. Ease of Doing Business

Pada tahun 2023 peringkat Ease of Doing Business (EoDB) Indonesia berada di 73 dari 190 negara, Perizinan bangunan Gedung menjadi salah satu regulasi yang berkaitan dengan salah satu indikator penentu peringkat EoDB yaitu Dealing with Construction Permits. Pada IMB terdapat beberapa temuan yang menjadi masalah utama dan hal ini berdampak pada EODB.

Seperti prosedur yang kompleks dan panjang sehingga untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan seringkali melibatkan banyak tahapan dan dokumen yang harus dipenuhi, yang dapat memakan waktu lama, biaya pengurusan izin yang tinggi hal ini termasuk biaya resmi dan tidak resmi, menjadi beban besar bagi usaha kecil dan menengah dan kurangnya informasi yang jelas dan transparan mengenai persyaratan dan prosedur perizinan menimbulkan ketidakpastian dan kebingungan bagi pelaku usaha. Kompleksitas ini menghambat pelaku usaha dalam memulai atau memperluas bisnis mereka. EODB Indonesia diuntungkan dari jumlah investor yang berdatangan ke Indonesia. Selain itu, kemudahan dalam berinvestasi di sebuah bangunan dapat menjadi tolak ukur implementasi PBG.

Peraturan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja juga dinilai tidak mencakup beberapa elemen dalam proses perizinan suatu bangunan, seperti hal pengelolaan, sehingga tidak memudahkan pembeli dan investor untuk membuat

perizinan bangunan. Menurut Geltner (2003) keberhasilan manajemen investasi properti operasional bergantung pada manajemen biaya operasional, manajemen pengeluaran peningkatan modal, strategi penyewaan dan pemasaran. Sedangkan regulasi yang tercantum di dalam PBG kurang sesuai dengan penerapan yang masih tumpang tindih.

Hal ini yang menyebabkan tingkat EoDB Indonesia mengalami fluktuasi yang signifikan. Terlebih, terdapat kasus sengketa tanah dan perizinan bangunan yang mayoritas belum memenuhi syarat dari PBG itu sendiri. Fluktuasi skor Ease of Doing Business (EoDB) Indonesia terjadi karena beberapa indikator EoDB mengalami penurunan, sementara beberapa lainnya mengalami peningkatan. Pada tahun 2019, skor EoDB Indonesia meningkat dari 66,54 menjadi 67,96, namun peringkat kemudahan berusaha Indonesia turun menjadi 73 dari sebelumnya di posisi 72.

Penurunan peringkat ini disebabkan oleh empat indikator EoDB yang mengalami penurunan, yakni berurusan dengan izin konstruksi, melindungi investor minoritas, perdagangan lintas batas, dan menegakan kontrak. Sementara itu, enam indikator lainnya mengalami peningkatan, seperti memulai bisnis, mendapatkan listrik, dan membayar pajak. Kebijakan Perizinan Bangunan Gedung (PBG) berperan penting dalam meningkatkan skor EoDB, tetapi masih terdapat permasalahan seperti sengketa tanah dan perizinan bangunan yang mayoritas belum memenuhi syarat dari PBG. Untuk meningkatkan peringkat EoDB, pemerintah harus terus melakukan reformasi yang lebih fundamental dan radikal, serta

memperbaiki proses bisnis yang berjalan di Indonesia. Tingkat EoDB yang rendah juga berpengaruh terhadap daya tarik investor dan aliran pendapatan suatu daerah.

Fokus motivasi perizinan bangunan gedung terhadap "*ease of doing business*" di Indonesia adalah untuk menciptakan lingkungan bisnis yang lebih ramah dan mudah bagi para pelaku usaha, terutama dalam hal proses perizinan dan regulasi terkait pembangunan bangunan gedung. Dengan memperbaiki proses perizinan bangunan gedung, diharapkan dapat meningkatkan peringkat "*ease of doing business*" Indonesia di tingkat nasional maupun internasional. Menarik Investasi adalah salah satu poin motivasi, di mana proses perizinan bangunan gedung yang cepat dan efisien dapat menarik lebih banyak investasi baik dari dalam maupun luar negeri.

Investor cenderung memilih negara atau daerah yang memiliki proses perizinan yang sederhana dan transparan. Selain itu, kebijakan ini juga mendorong pertumbuhan ekonomi dengan menciptakan lapangan kerja dan menggerakkan sektor konstruksi. Perbaikan proses perizinan bangunan gedung juga dapat meningkatkan reputasi Indonesia sebagai tempat yang ramah bagi investasi dan bisnis, yang dapat membantu menarik lebih banyak investor dan meningkatkan kepercayaan pelaku usaha. Dengan memperbaiki *ease of doing business* terkait perizinan bangunan gedung, Indonesia dapat menjadi lebih kompetitif di pasar global dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan serta pembangunan yang berkelanjutan.

1.1.3. Implementasi Regulasi bangunan di Kabupaten Bogor

Kabupaten Bogor sebagai salah satu daerah dengan tingkat pembangunan tinggi memiliki peluang besar dalam pengembangan usaha dan investasi. Namun, pada penerapan kebijakan sebelumnya yaitu IMB, masih ditemui berbagai masalah, seperti lemahnya pengawasan bangunan sehingga banyak yang tidak sesuai tata ruang maupun aturan perundangan. Contohnya, berdasarkan laporan Kompas.com (2017) yang diakses pada (10/03/2025), tercatat bahwa 2017 di Kecamatan Bojonggede terdapat 168 bangunan yang harus dibongkar permanen karena melanggar aturan. Hal ini mencerminkan masih adanya kelemahan dalam sistem perizinan lama.

Peralihan dari IMB ke PBG diharapkan memperbaiki tata kelola perizinan. Meski demikian, implementasinya belum sepenuhnya mulus. Kepala DPMPSTSP Kabupaten Bogor, Irwan Purnawan, menyatakan bahwa realisasi investasi tahun 2023 mencapai Rp12 triliun, melampaui target Rp 9 triliun. Namun, ia juga menegaskan masih ada tantangan tumpang tindih regulasi dalam penerapan PBG. Pernyataan Presiden Joko Widodo yang dimuat Kompas (20 Januari 2023) pun menyoroti adanya kesenjangan dalam peralihan kebijakan ini.

Perbedaan mendasar antara IMB dan PBG terletak pada tujuan serta dasar hukumnya. IMB diterbitkan pemerintah daerah sebagai syarat administratif dan teknis pembangunan. Sementara itu, PBG yang dilandasi PP No. 16 Tahun 2021 bertujuan lebih luas, meliputi aspek keamanan, kelayakan, dan keberlanjutan pembangunan. Perbedaan inilah yang menimbulkan kebingungan bagi pelaku

usaha dan masyarakat, karena prosedur yang sebelumnya berlaku tidak sepenuhnya selaras dengan regulasi baru.

Dari perspektif ekonomi, PBG memiliki potensi memberikan dampak positif. Regulasi yang lebih komprehensif dapat mendorong peningkatan investasi, penciptaan lapangan kerja, dan bertambahnya pendapatan daerah. Namun, kebijakan ini juga menimbulkan konsekuensi, seperti penurunan pendapatan retribusi daerah hingga 30% di awal implementasi. Meski begitu, dalam jangka panjang PBG diharapkan mampu meningkatkan jumlah perizinan usaha dan iklim investasi di Kabupaten Bogor.

Lebih dari itu, masalah mengenai hal tersebut kian muncul, misalnya terkait kewajiban PBG untuk rumah tinggal kecil seluas 72–90 m² yang dinilai terlalu memberatkan. Pengamat tata kota Nirwono Joga di dalam wawancaranya bersama Kontan.id, yang diakses pada Rabu (12/02/2025), menilai kebijakan ini tidak sesuai kebutuhan masyarakat, karena banyak warga membangun rumah secara bertahap sesuai kemampuan tanpa memerlukan izin formal seperti PBG. Hal ini menunjukkan perlunya evaluasi agar regulasi tetap sejalan dengan realitas sosial masyarakat dan tujuan pembangunan berkelanjutan.

Sebagai bagian dari penelitian ini, wawancara dilakukan dengan pihak Delta Group sebagai perwakilan pengembang properti, karena mereka langsung terdampak oleh peralihan IMB ke PBG. Motivasi memilih mereka sebagai informan adalah untuk memahami kendala teknis dan administratif dari sudut pandang pelaku usaha. Selain itu, wawancara juga dilakukan dengan Dinas Perumahan, Kawasan

Permukiman, dan Pertanahan (DPKPP) serta Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bogor. Keterlibatan dinas terkait diperlukan untuk menggali aspek kebijakan, tata kelola, serta implementasi lapangan. Urgensi penelitian ini adalah memberikan analisis komprehensif terhadap transisi kebijakan IMB ke PBG, sehingga hasilnya dapat menjadi masukan untuk penyempurnaan regulasi perizinan di daerah.

1.2 Rumusan masalah

1. Bagaimana respon pelaku industri real estate di Kabupaten Bogor terhadap implementasi Kebijakan Perizinan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB)?
2. Apa saja hambatan dan tantangan yang dihadapi oleh pelaku industri real estate di Kabupaten Bogor dalam mengadaptasi perubahan kebijakan dari IMB menjadi PBG
3. Sejauh mana kesiapan pemerintah Kabupaten Bogor dalam mensosialisasikan dan memfasilitasi transisi dari sistem IMB ke PBG bagi pelaku industri real estate?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi perbedaan utama antara kebijakan IMB dan PBG dalam konteks perizinan
2. Menganalisis proses implementasi kebijakan PBG di Kabupaten Bogor serta mengidentifikasi tantangan yang dihadapi
3. Mengevaluasi dampak perubahan kebijakan IMB ke PBG terhadap sektor industri di Kabupaten Bogor, termasuk aspek prosedural dan ekonomi

1.4 Manfaat Penelitian

1. Pengembangan ilmu pengetahuan; penelitian ini memberikan kontribusi pada literatur mengenai kebijakan perizinan bangunan, khususnya dalam konteks perubahan dari IMB ke PBG dan dampaknya terhadap sektor industri.
2. Penyediaan data empiris: memberikan data empiris mengenai dampak perubahan kebijakan perizinan bangunan terhadap sektor industri.
3. penelitian dapat meningkatkan kesadaran publik tentang pentingnya kebijakan perizinan yang efisien untuk pembangunan ekonomi.

1.5. Penelitian Terdahulu

Penelitian oleh Lee (2024) menganalisis korelasi waktu antara kebijakan pasokan perumahan dengan tahapan konstruksi seperti penerbitan izin bangunan, awal konstruksi, penjualan, dan penyelesaian. Studi ini menyoroti bahwa perizinan bangunan sering menjadi tahap penentu yang memperpanjang siklus penyediaan hunian dan dapat menimbulkan keterlambatan signifikan pada pasokan perumahan. Dengan membagi proses menjadi beberapa tahap, penelitian ini membantu memahami dimana intervensi kebijakan paling efektif untuk mempercepat pembangunan perumahan.

Dari temuan utama, Lee menunjukkan bahwa simplifikasi proses perizinan dan peningkatan koordinasi antar-instansi dapat mengurangi jeda waktu (time lag) antara penerbitan izin dan dimulainya pembangunan. Hal ini relevan bagi konteks peralihan IMB ke PBG di Indonesia karena perubahan prosedur administrasi dan

alur antar-instansi berpotensi menambah atau justru mengurangi jeda waktu implementasi proyek real estate.

Implikasi kebijakan dari penelitian ini menekankan bahwa reformasi perizinan harus disertai dengan penguatan kapasitas teknis pemerintahan lokal dan integrasi data antar-sistem informasi agar potensi percepatan pasokan perumahan dapat direalisasikan. Untuk konteks Kabupaten Bogor, rekomendasi ini relevan untuk memperkecil hambatan administratif yang mempengaruhi respon sektor real estate.

Selain itu, Artikel oleh Herlambang (2024) dalam *UNES Law Review* mengkaji bagaimana paradigma perizinan berusaha berbasis risiko diterapkan pada sektor industri setelah terbitnya Undang-undang Cipta Kerja. Studi ini menekankan perlunya kepastian hukum, keadilan, dan efektivitas regulasi dalam penerapan perizinan baru, khususnya yang mempengaruhi pelaku usaha dan pemerintah daerah.

Penelitian ini menemukan bahwa implementasi perizinan berbasis risiko tidak selalu berjalan mulus karena perbedaan kapasitas institusi di daerah serta tumpang tindih regulasi sektoral. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pelaku usaha, termasuk di sektor properti dan real estate yang sangat bergantung pada kejelasan izin dan kecepatan layanan. Rekomendasi dalam penelitian tersebut adalah harmonisasi regulasi pusat dan daerah, peningkatan kapasitas SDM, serta penyusunan standar prosedur yang lebih jelas. Dengan demikian, hasil penelitian

ini memberikan kerangka untuk menilai sejauh mana PBG dapat mengatasi hambatan birokrasi.

Studi oleh Faustina dan Rusli (2025) di Kota Cirebon meneliti implementasi kebijakan perizinan berusaha berbasis risiko menggunakan sistem online (OSS-RBA). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk menilai efektivitas kebijakan, kendala birokrasi, serta respon pelaku usaha terhadap sistem baru.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun kebijakan ini mendukung transparansi dan efisiensi, kendala teknis dan keterbatasan kapasitas aparatur masih menjadi hambatan utama. Selain itu, banyak pelaku usaha yang belum sepenuhnya memahami tata cara penggunaan OSS-RBA, sehingga terjadi keterlambatan dan kebingungan dalam proses pengurusan izin. Penelitian ini relevan dengan konteks transisi IMB ke PBG, karena sama-sama menekankan digitalisasi dan simplifikasi proses izin. Rekomendasi meliputi pelatihan intensif bagi aparatur, sosialisasi lebih luas kepada masyarakat, serta pengembangan sistem pendukung untuk mempercepat layanan.

Artikel di Jurnal Kebijakan Publik (Universitas Teuku Umar, 2025) oleh Indah (2025) menganalisis tantangan implementasi PBG di berbagai daerah di Indonesia, termasuk permasalahan sosialisasi, kapasitas SDM, dan infrastruktur digital. Penelitian ini memberikan bukti empiris bahwa transisi dari IMB ke PBG tidak otomatis menyelesaikan permasalahan birokrasi tanpa dukungan teknis dan koordinasi antar lembaga.

Indah menemukan bahwa beberapa daerah mengalami penurunan pendapatan retribusi akibat perubahan nomenklatur dan prosedur, serta adanya resistensi administratif dari unit-unit yang kehilangan fungsi sebelumnya. Selain itu, studi ini menyoroti kebutuhan adaptasi kebijakan lokal agar selaras dengan PP No.16/2021 dan kondisi implementasi di lapangan. Rekomendasi penelitian ini meliputi peningkatan kapasitas sosialisasi, pelatihan SIMBG untuk petugas, dan mekanisme monitoring evaluasi implementasi PBG yang melibatkan pemangku kepentingan swasta.

Penelitian oleh Nastasya Lia Nadin et al. (2025) di *Justi Journal* mengkaji penerapan PBG di Kota Cilegon dan menemukan ketidaksesuaian praktik perizinan dengan ketentuan PP No.16/2021. Studi ini menyoroti aspek legal formalitas dan kasus konkret di mana penerapan PBG belum konsisten sehingga menimbulkan konflik tata ruang dan masalah kepatuhan.

Analisis kasus memperlihatkan bahwa permasalahan sering berakar pada kelemahan koordinasi antar-institusi, minimnya pengetahuan pelaksana di daerah, serta belum meratanya penggunaan SIMBG. Penelitian ini juga menyoroti potensi sanksi administratif dan implikasi hukum jika tata cara penerbitan PBG tidak sesuai dengan ketentuan.

Berdasarkan perspektif kebijakan, studi ini menegaskan pentingnya harmonisasi regulasi tingkat daerah dengan PP pusat serta mekanisme penegakan hukum yang proporsional untuk memastikan kepatuhan tanpa menggagalkan

inisiatif investasi. Temuan ini dapat menjadi perbandingan penting dalam membandingkan pengalaman Kabupaten Bogor

1.6. Kerangka Teori

A. Teori Kebijakan Perizinan

Kebijakan perizinan merupakan instrumen pengendali atau alat kontrol yang digunakan pemerintah untuk mengatur aktivitas masyarakat dan dunia usaha. Dalam hal ini konsep Izin mendirikan Bangunan (IMB) adalah prasyarat legal bagi pendirian bangunan gedung sebagaimana telah diatur dalam UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. IMB berfungsi sebagai:

1. Alat pengendali pertumbuhan fisik bangunan
2. Alat pengawas terhadap ketaatan pada rencana tata ruang
3. Jaminan legalitas bangunan
4. Instrument keselamatan publik

Menurut Sjachran Basah (2012) yang dikutip dari Ardiansyah (2023), izin adalah perbuatan hukum administrasi negara yang bersegi satu mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang undangan. Perizinan menjadi manifestasi dari fungsi pengaturan yang dimiliki pemerintah

B. Teori Perubahan Kebijakan dan Dampaknya Bagi Sektor Industri

Menjelaskan fenomena perubahan kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dan berdampak pada sektor industri. Menurut John W. Kingdon

(2014) dalam bukunya “Agendas, Alternatives, and Public Policies” mengemukakan teori “Policy Windows” yang menjelaskan bagaimana kebijakan dapat berubah ketika terbuka jendela kesempatan yang dipengaruhi tiga aliran: masalah, kebijakan dan politik.

1. Teori Perubahan Institusional

Teori ini menjelaskan bagaimana kebijakan publik, termasuk perizinan, dipengaruhi oleh norma, aturan, dan struktur yang melekat dalam institusi. Menurut North (1990), perubahan institusi bersifat evolutif dan seringkali dipengaruhi oleh insentif serta keterbatasan yang ada di dalam sistem. Mahoney (2000) menambahkan bahwa path dependency membuat organisasi cenderung bertahan pada pola lama, sementara Pierson (2000) menekankan bahwa perubahan regulasi biasanya merupakan hasil dari tekanan eksternal yang mendorong pemerintah untuk menyesuaikan diri. Dalam konteks kebijakan perizinan bangunan, penerapan Sistem Online Single Submission (OSS) mencerminkan bentuk adaptasi institusi pemerintah untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi pelayanan publik. Perubahan regulasi ini dapat dipahami sebagai respon terhadap tuntutan eksternal sekaligus kebutuhan internal untuk memperbaiki daya saing investasi di sektor industri.

2. Teori Adaptasi Organisasi (DiMaggio & Powell, 1983)

Teori ini menjelaskan bahwa organisasi, termasuk industri merespon perubahan lingkungan institusional melalui isomorfisme. Perubahan kebijakan dipandang sebagai tekanan institusional yang mendorong perusahaan untuk beradaptasi. Teori ini menggambarkan bagaimana sektor industri merespons perubahan kebijakan. Dalam konteks kebijakan perizinan, industri real estate diharapkan dapat beradaptasi dengan strategi baru untuk memenuhi persyaratan yang ditetapkan.

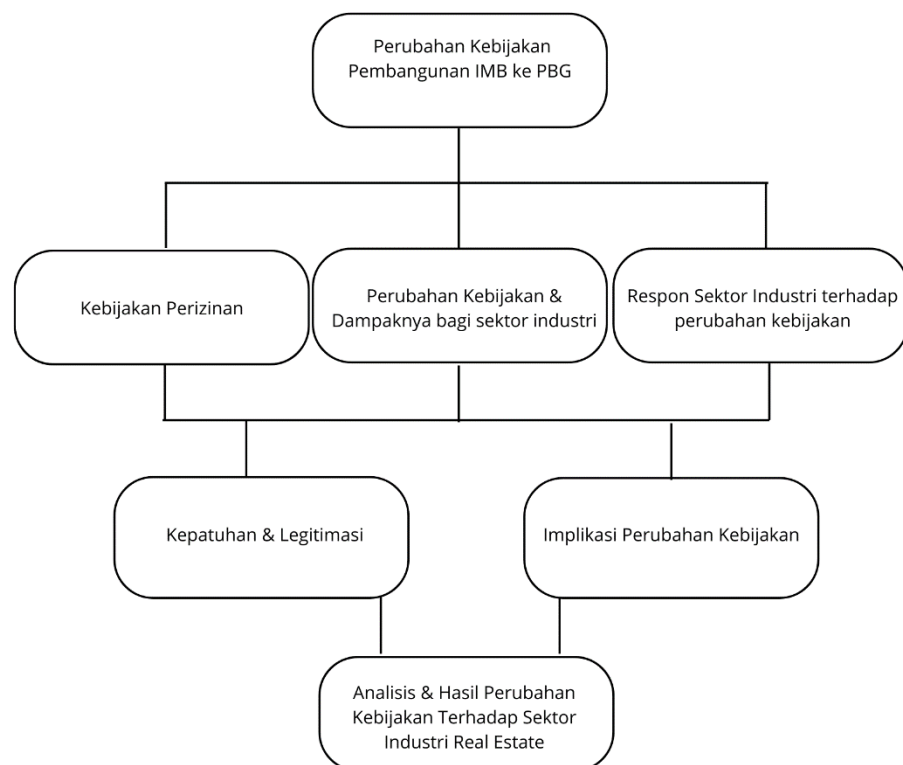
C. Teori Respon Sektor Industri Terhadap Perubahan Kebijakan

Teori ini menjelaskan bagaimana sektor industri merespons perubahan kebijakan melalui strategi adaptasi, seperti investasi dalam teknologi atau kolaborasi dengan pemerintah. Respons ini bertujuan memenuhi regulasi baru sekaligus memanfaatkan peluang yang muncul dari perubahan tersebut. Pendekatan-pendekatan ini membantu menjelaskan bagaimana sektor industri bereaksi terhadap perubahan kebijakan dengan tujuan mempertahankan daya saing dan keberlanjutan di tengah dinamika regulasi pemerintah.

- a. Oliver (1991) mengembangkan tipologi respon strategis organisasi terhadap tekanan institusional, yang dapat diaplikasikan pada konteks perubahan kebijakan:
 1. Kepatuhan (Acquiescence) - menerima dan mengadopsi perubahan kebijakan

2. Kompromi (Compromise) - bernegosiasi untuk modifikasi kebijakan
3. Penghindaran (Avoidance) - menghindari kepatuhan tanpa konfrontasi langsung
4. Penolakan (Defiance) - secara terbuka menentang kebijakan baru
5. Manipulasi (Manipulation) - berusaha mengubah konten kebijakan atau cara implementasinya

1.7. Kerangka Berpikir



1.8. Metode Penelitian

a. Desain Penelitian

Pendekatan kualitatif dipilih karena metodologi ini memungkinkan peneliti untuk menggali informasi yang lebih mendalam mengenai persepsi, sikap, dan pengalaman langsung para pemangku kepentingan yang terlibat dalam proses perizinan bangunan, seperti pengusaha, kontraktor, pejabat pemerintah daerah, dan masyarakat. Dengan pendekatan ini, peneliti dapat memperoleh pemahaman yang lebih holistik dan komprehensif tentang dampak perubahan kebijakan terhadap pertumbuhan sektor industri, yang tidak hanya dilihat dari angka statistik atau data kuantitatif, tetapi juga melalui perspektif sosial dan ekonomi yang lebih luas.

Melalui wawancara mendalam, observasi, dan analisis dokumen, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau tantangan dalam implementasi PBG. Penelitian ini juga akan mencoba menggali apakah perubahan kebijakan tersebut mampu mendorong iklim investasi yang lebih baik, apakah ada peningkatan dalam kualitas bangunan dan pemanfaatan ruang yang lebih efisien, serta sejauh mana kebijakan ini memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan sektor industri di Kabupaten Bogor.

b. Lokasi dan Informan Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bogor dengan fokus pada sektor industri yang paling terdampak oleh kebijakan perizinan baru. Subjek

penelitian meliputi informan yang dianggap relevan dan berpengaruh terhadap hasil penelitian, yaitu pelaku industri (pemilik usaha, manajer, dan pekerja) Delta Grup sebagai pihak pengembang real estate di Kabupaten Bogor, pejabat pemerintah terkait (dinas perizinan dan dinas industri) Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor, serta ahli atau akademisi di bidang perizinan dan tata kelola bangunan di Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor. Pada penelitian ini informan yang dipilih peneliti, sebagai berikut:

No	Nama	Informan	Status	Data yang dicari
1	Nandar Hadiwinata, ST.	Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor	Sub. Koordinator Pengendalian Teknis Bangunan	Peran Pemerintah
2	Rini, ST, MM	Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor	Staf Ahli Pelaksana	Peran Pemerintah
3	Ir. Harry Endang Kawidjaja, MH	Delta Group	CEO Delta Group	Dampak transisi kebijakan IMB ke PBG

c. Sumber Data

Data bersifat empiris yang dikumpulkan oleh peneliti dengan tujuan memecahkan masalah atau menjawab pertanyaan penelitian. Data penelitian dapat diperoleh dari berbagai sumber yang dikumpulkan dengan menggunakan berbagai teknik.

1. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh peneliti langsung dari sumber datanya atau biasa disebut dengan data asli. Data primer yang diperoleh peneliti dalam skripsi ini adalah hasil wawancara terhadap informan dan hasil observasi langsung terhadap fenomena dan permasalahan.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung. Data ini bertujuan untuk mendukung data primer yang diperoleh. Data sekunder dapat diperoleh dari buku, jurnal, literatur, penelitian terdahulu, data ilmiah, dan lain-lain. Dalam penelitian ini data sekunder berasal dari analisis oseanografi dan model transpor sedimen yang ditafsirkan menjadi penjelasan deskriptif untuk memperkuat argumentasi.

1.9. Teknik Pengumpulan Data

1.9.1. Wawancara Mendalam

Data yang diperoleh melalui metode wawancara dalam skripsi ini menggunakan metode wawancara terstruktur. Metode wawancara terstruktur ini merupakan pedoman wawancara yang disusun secara rinci dengan menggunakan bentuk pertanyaan check-list yang disiapkan peneliti untuk dijawab oleh informan. Dalam metode ini peneliti mengajukan serangkaian pertanyaan terstruktur, kemudian satu per satu diperdalam untuk menggali informasi lebih lanjut. Dengan

demikian, jawaban yang diperoleh dapat mencakup seluruh variabel dengan informasi yang lengkap dan mendalam. Dengan subjek pelaku industri, pejabat pemerintah, dan ahli untuk mendapatkan perspektif yang beragam tentang kebijakan PBG dan dampaknya.

1.9.2. Observasi

Melakukan pengamatan langsung alur proses perizinan di kantor perizinan dan di lapangan (pembangunan gedung), serta mencatat perubahan dan dinamika yang terjadi setelah penerapan kebijakan PBG.

1.9.3. Dokumentasi

Mengumpulkan dokumentasi berupa hasil tangkapan gambar dan menganalisis dokumen-dokumen resmi seperti kebijakan, laporan tahunan, dan statistik terkait perizinan dan pertumbuhan industri.

1.10. Teknik Analisa Data

1. Pengumpulan Data

Data yang digunakan di dalam penelitian diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi selama jangka waktu tertentu. Pada tahap awal, peneliti akan melakukan penjelajahan secara umum mengenai topik yang dibahas, dimulai dengan mendatangi beberapa lokasi penelitian yang dapat digunakan sebagai lokasi untuk mendapatkan data dan informasi mengenai permasalahan yang dibahas di dalam penelitian.

2. Reduksi Data

Tahapan yang selanjutnya dilakukan setelah pengumpulan data yakni mereduksi data, merangkum dan memilih data penting yang kemudian dikelompokkan agar mendapatkan gambaran yang lebih jelas serta mempermudah proses penelitian selanjutnya.

3. Penyajian Data

Di dalam tahapan penyajian data, peneliti akan melakukan display data yang dapat ditampilkan dalam bentuk tabel, grafik atau sejenisnya. Melalui penyajian data yang dilakukan, data yang telah dikumpulkan diharapkan dapat terorganisir, tersusun, mudah dipahami dan mempermudah langkah kinerja selanjutnya.

4. Penarikan Kesimpulan

Tahapan terakhir yakni penarikan kesimpulan, dimana di dalam tahapan ini peneliti membuat kesimpulan sementara yang mungkin berubah dengan asumsi bukti baru, kuat dan mendukung fase pengumpulan informasi berikutnya, dapat berupa jawaban atas definisi masalah atau mungkin tidak.

1.10.1. Triangulasi Data

Setelah melakukan analisa data, tahapan berikutnya melakukan pengujian data meliputi *validitas internal*, *validitas eksternal*, *reliabilitas* dan objektivitas. Peneliti mengarahkan tes untuk menunjukkan bahwa informasi yang didapat sama

dengan informasi yang ditemukan sebelumnya. Dalam melakukan uji keabsahan data dari penelitian ini, penulis akan menggunakan Teknik uji kredibilitas Triangulasi. Triangulasi dalam pengujian kredibilitas diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber, cara dan berbagai waktu. Dalam mengecek keabsahan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber dilakukan untuk menguji informasi dengan memeriksa informasi yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Sedangkan triangulis teknik dilakukan untuk menguji keabsahan informasi dengan benar-benar melihat informasi pada sumber yang sejenis dengan berbagai teknik.