BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja membawa perubahan signifikan dalam berbagai sektor, termasuk sektor perizinan bangunan. Salah satu perubahan penting adalah penggantian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Perubahan ini merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk menyederhanakan proses perizinan dan mendorong percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia.

Pasal 24 Undang-Undang Cipta Kerja disebutkan bahwa beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diubah, salah satunya adalah penghapusan IMB dan penggantian dengan PBG. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Berbeda dengan IMB yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, PBG tidak lagi menekankan persyaratan administratif yang ketat, melainkan lebih berfokus pada kepatuhan terhadap standar teknis.

IMB sebelumnya didefinisikan sebagai izin yang diberikan oleh kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk untuk mendirikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku (Kindo, 2015). Proses perizinan IMB sering kali dianggap rumit karena melibatkan banyak tahapan administratif dan dokumen teknis yang harus dilampirkan sebelum pembangunan dapat

dilakukan. Kondisi ini sering menyebabkan hambatan dalam percepatan pembangunan di berbagai daerah.

Sementara itu, PBG hadir dengan pendekatan yang berbeda. PBG bukan lagi sekadar izin administratif, tetapi lebih merupakan sistem persetujuan yang memastikan bangunan gedung memenuhi standar teknis yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Standar teknis yang dimaksud mencakup aspek perencanaan, perancangan, pelaksanaan konstruksi, hingga pemanfaatan bangunan gedung. Dengan PBG, pemilik bangunan diharapkan dapat lebih mudah memperoleh persetujuan selama mereka mematuhi standar keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan (4K) (Wuryanti & Suhedi, 2016).

Implementasi PBG sebagai pengganti IMB juga membawa perubahan signifikan dalam prosedur dan tata cara pengurusan perizinan bangunan. Sistem IMB yang diterapkan sebelumnya di Kota Makassar mewajibkan pemohon untuk menjalani serangkaian tahapan administratif yang cukup panjang. Prosedur pengurusan IMB secara offline dimulai dengan kewajiban pemohon untuk mendatangi Kantor Pelayanan Terpadu (KPT) guna mengambil dan mengisi formulir permohonan IMB. Setelah pengecekan kelengkapan berkas, pemohon akan menerima arsip permohonan dan harus mengikuti proses pengukuran serta pemeriksaan lapangan. Berkas pemohon kemudian diproses sesuai ketentuan yang berlaku, dan setelah IMB terbit, pemohon dapat mengambilnya di loket pengambilan dengan menunjukkan bukti pelunasan retribusi dari loket pembayaran KPT. Prosedur ini sering kali membutuhkan waktu yang relatif lama dan melibatkan interaksi langsung yang berulang antara pemohon dengan berbagai pihak di instansi terkait.

Sementara itu berdasarkan informasi yang didapat dari Smartcitymakassar.com (Admin SCM, 2022) prosedur pengurusan PBG didesain lebih sederhana dengan memanfaatkan sistem digital yang terintegrasi. Terdapat tiga tahapan utama dalam pengurusan PBG yang lebih terstruktur dan transparan. Pertama, tahap pendaftaran yang dapat dilakukan oleh pemohon atau pemilik bangunan gedung melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Pada tahap ini, pemohon cukup menyiapkan dokumen-dokumen seperti data pemilik gedung, data bangunan gedung, dan dokumen rencana teknis. Kedua, tahap pemeriksaan dokumen yang dilakukan oleh Kepala Dinas Teknis melalui sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi. Apabila terdapat kekurangan data, pemilik gedung akan diminta untuk melengkapi atau memperbaiki dokumen tersebut. Terakhir, tahap penerbitan PBG yang didahului dengan konsultasi perencanaan antara Kepala Dinas Teknis dengan pemilik bangunan gedung. Proses yang lebih terstruktur dan berbasis digital ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan perizinan bangunan di Kota Makassar.

Pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 7 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung, yang secara resmi mengatur pelaksanaan PBG.

Perubahan dari IMB ke PBG diharapkan meningkatkan efektivitas dan efisiensi guna penyederhanaan proses perizinan yang akan memberikan kemudahan kepada masyarakat dan pelaku usaha dalam mendirikan bangunan gedung. Oleh karena itu, mengkaji implementasi sistem perizinan PBG menjadi penting untuk memastikan bahwa tujuan penyederhanaan perizinan dapat tercapai tanpa mengurangi aspek keselamatan dan ketertiban tata ruang di Kota Makassar.

Di Kota Makassar sendiri, transisi dari IMB ke PBG telah dilaksanakan secara resmi pada awal tahun 2024. Berdasarkan berita yang dikutip dari TRIBUN-TIMUR.COM (Siti Aminah, 2024) keterangan Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Makassar, Andi Zulkifli Nanda “perubahan tersebut efektif berlaku mulai 5 Januari 2024”. Sebagai bagian dari persiapan peralihan ini, Dinas PTSP Makassar bahkan telah menutup pengajuan pengurusan IMB pada tanggal 4 Januari 2024, sehingga seluruh proses perizinan pendirian bangunan selanjutnya harus dilakukan dengan mekanisme PBG. Melihat kondisi transisi yang baru berlangsung beberapa bulan, pertanyaan mengenai sejauh mana penyederhanaan perizinan melalui PBG dapat meningkatkan kepatuhan masyarakat Kota Makassar menjadi aspek krusial yang perlu dikaji.

Pembangunan di perkotaan, terutama di kota besar seperti Makassar, memerlukan pengendalian yang ketat untuk mencegah dampak negatif terhadap tata ruang dan lingkungan. Sesuai penelitian oleh Linda Puspita Sari et al. (2022) yang mengatakan IMB sebagai sarana pengendali tata ruang kota dan kini telah digantikan oleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sesuai dengan regulasi terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Perizinan ini memiliki peran penting dalam mengatur pertumbuhan kota agar sesuai dengan rencana tata ruang, mencegah pembangunan ilegal, serta memastikan bahwa setiap bangunan memenuhi standar teknis yang ditetapkan. Tanpa pengawasan yang optimal terhadap perizinan ini, dapat terjadi penyimpangan dalam pembangunan yang berpotensi menimbulkan masalah, seperti ketidakteraturan tata kota, pelanggaran aturan lingkungan, hingga risiko keselamatan bagi penghuni bangunan.

Perizinan bangunan gedung tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pengendalian tata ruang, tetapi juga memiliki dampak signifikan pada aspek ekonomi dan sosial. Proses perizinan yang transparan dan efisien dapat meningkatkan kepatuhan masyarakat dalam mengurus izin, sekaligus mencegah praktik pembangunan tanpa izin yang dapat merugikan banyak pihak. Namun, dalam praktiknya, masih banyak ditemukan kendala dalam pelaksanaan perizinan. Misalnya, penelitian oleh Riau dan Akadira menunjukkan bahwa implementasi Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) di Jawa Timur menghadapi tantangan dalam meningkatkan efisiensi proses perizinan(Riau et al., 2023).

Berdasarkan data yang dikutip dari Beritakotamakassar.com (Ronalyw, 2023) tercatat sekitar 480 bangunan di Kota Makassar tidak mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang sebagian besar merupakan rumah tinggal. Jumlah tersebut merupakan pengajuan IMB sejak tahun 2021 hingga saat ini. Menurut Fahyuddin (Kepala Dinas Tata Ruang Kota Makassar), bangunan-bangunan tersebut sebenarnya telah didaftarkan ke Dinas Tata Ruang untuk penerbitan IMB. Namun, setelah Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) diterbitkan, banyak pemilik bangunan yang enggan menyelesaikan pembayaran retribusi, sehingga IMB tidak dapat dikeluarkan. Meskipun demikian, pembangunan tetap dilanjutkan tanpa izin yang sah. Kondisi ini menunjukkan indikasi permasalahan terhadap peraturan perizinan bangunan serta adanya indikasi kendala dalam mekanisme penerapan regulasi yang perlu diteliti lebih lanjut.

Gambar 1
Bangunan Ber-IMB Tahun 2023



Sumber: Dinas Penanaman Modal Dan PTSP Kota Makassar, 2024.

Jika merujuk pada data permohonan IMB di Kota Makassar selama tahun 2023, tercatat rata-rata hanya sekitar 174 permohonan yang masuk setiap bulannya. Angka ini terlihat belum sebanding apabila dibandingkan dengan jumlah bangunan yang tercatat tidak memiliki IMB seperti yang diberitakan sebelumnya. Meskipun tidak serta-merta dapat dijadikan dasar untuk menyimpulkan tingkat kepatuhan secara menyeluruh, perbandingan ini mengindikasikan adanya kesenjangan antara jumlah pembangunan yang berlangsung dengan proses legalisasi melalui mekanisme perizinan resmi. Hal ini memperkuat pentingnya kajian lebih lanjut terhadap faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pelaksanaan kebijakan perizinan bangunan di tingkat daerah.

Regulasi Izin Bangunan yang masih saja dilanggar karena banyak masyarakat yang belum mengetahui fungsi dari izin mendirikan bangunan. Izin yang dikeluarkan pemerintah atas pemanfaatan mempunyai posisi yang kuat dalam hukum negara (*state law*) terlebih jika berhadapan dengan hak atas tanah masyarakat. karena masyarakat yang belum memiliki izin mendirikan bangunan mereka berpikir bahwa belum ada tindakan tegas dari pemerintah

tentang pemilik bangunan yang belum miliki izin mendirikan bangunan (Darsana et al., 2021). Dengan diberlakukannya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti IMB, diharapkan dapat terjadi perbaikan dalam sistem perizinan.

Jika masyarakat tidak patuh terhadap kebijakan perizinan bangunan itu berimplikasi pada penerimaan pendapatan daerah. Berdasarkan Beritakotamakassar.com (Ronalyw, 2023) besaran pembayaran IMB di Kota Makassar bervariasi tergantung pada luas bangunan, indeks konstruksi, fungsi bangunan, lokasi, dan tarif dasar yang berlaku. Sebagai contoh, untuk rumah satu lantai, biaya yang dikenakan sebesar Rp21.300 per meter persegi. Akibat masyarakat yang tidak memenuhi kewajiban perizinan, Pemerintah Kota Makassar mengalami potensi kerugian hingga Rp2 miliar akibat tunggakan dari ratusan bangunan yang tidak mengantongi IMB. Pendapatan dari retribusi perizinan yang seharusnya dapat digunakan untuk mendukung pembangunan infrastruktur dan layanan publik menjadi tidak optimal. Kondisi ini mencerminkan adanya indikasi permasalahan serta ketidaktahuan masyarakat terhadap pentingnya mematuhi regulasi perizinan bangunan, sehingga perlu mendapat perhatian lebih lanjut.

Bangunan yang didirikan tanpa melalui proses perizinan seperti Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) berpotensi besar tidak memenuhi standar teknis dan keselamatan, sehingga meningkatkan risiko kecelakaan maupun kerugian struktural di kemudian hari. Perizinan bangunan sejatinya tidak hanya menjadi instrumen administratif, tetapi juga berfungsi memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik bangunan, menjamin kesesuaian fungsi dan keamanan bangunan, serta menjaga ketertiban dan kenyamanan lingkungan sekitar. Selain itu, dokumen perizinan seperti IMB atau PBG juga memiliki nilai

tambah secara ekonomi, karena menjadi syarat dalam proses legalitas hak milik, serta dapat meningkatkan nilai jual dan mempermudah proses pinjaman keuangan melalui lembaga resmi (Darsana et al., 2021). Oleh karena itu, efektivitas regulasi baru yang menggantikan IMB, yakni PBG, perlu dikaji lebih lanjut. apakah sistem ini mampu menjawab tantangan yang ada atau justru menghadapi hambatan serupa dalam implementasinya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Makassar?

C. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Makassar.

D. Manfaat

Adapun manfaat penelitian ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang administrasi publik dan kebijakan perizinan, dengan memberikan pemahaman baru mengenai efektivitas sistem perizinan berbasis digital dalam meningkatkan kepatuhan masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Khususnya Pemerintah Kota Makassar penelitian ini dapat menjadi bahan dan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas implementasi PBG serta memperbaiki sistem perizinan bangunan gedung, Kemudian bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik

mengenai pentingnya kepatuhan terhadap perizinan bangunan serta kemudahan yang ditawarkan oleh sistem PBG.