

“RESPON SEKTOR INDUSTRI TERHADAP PERUBAHAN KEBIJAKAN PERIZINAN BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN BOGOR (STUDI KASUS REAL ESTATE)”

Muhammad Fatur Rizqi Prayoga *), Laila Kholid Alfirdaus **)

Email: muhammadfrp25@gmail.com

Departemen Politik dan Ilmu Pemerintahan, Universitas Diponegoro, Indonesia

Jl. Prof. Soedarto, SH., Tembalang, Semarang 50275, Kode Pos 1269

Website: <https://www.fisip.undip.ac.id/> Email: fisip@undip.ac.id

ABSTRAK

Transformasi kebijakan dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan bagian dari strategi nasional dalam kerangka Undang-Undang Cipta Kerja untuk menyederhanakan perizinan dan memperkuat iklim investasi. Di Kabupaten Bogor, wilayah dengan intensitas pembangunan tinggi, kebijakan ini memunculkan beragam respon dari pelaku industri real estate yang menjadi aktor utama pembangunan kawasan.

Penelitian ini berfokus pada tiga hal: respon pelaku industri real estate terhadap PBG, tantangan adaptasi kebijakan, serta kesiapan pemerintah daerah dalam sosialisasi dan fasilitasi transisi. Hasilnya menunjukkan bahwa pelaku usaha merespon bervariasi, dari kepatuhan penuh hingga kompromi, dengan kecenderungan adaptasi bertahap melalui restrukturisasi operasional. Hambatan dominan muncul pada koordinasi antarinstansi dan komunikasi kebijakan yang minim.

Secara operasional, perusahaan menghadapi kendala akibat pergeseran kewenangan perizinan dari DPMPSTSP ke instansi teknis, yang menimbulkan ketidakpastian prosedural dan memperlambat proses bisnis. Dari sisi pemerintah daerah, keterbatasan sosialisasi dan dukungan teknis, khususnya penggunaan platform SIMBG, menjadi penghambat awal. Namun, seiring waktu mulai terlihat pola adaptasi lebih stabil baik dari pelaku usaha maupun birokrasi daerah.

Penelitian ini menegaskan bahwa efektivitas transisi kebijakan ditentukan oleh kejelasan komunikasi, koordinasi antarinstansi, serta kemampuan industri mengadopsi strategi adaptif. Meski PBG dirancang untuk meningkatkan kemudahan berusaha dan mendukung investasi, implementasinya masih menghadapi kendala struktural yang menuntut perbaikan regulatif dan peningkatan kapasitas birokrasi.

Kata Kunci: Perizinan usaha, transisi kebijakan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

A. LATAR BELAKANG

Seiring perkembangan zaman, kebutuhan masyarakat semakin meningkat sehingga pembangunan menjadi faktor penting untuk menunjang kesejahteraan baik materiil maupun spiritual. Pembangunan harus dilakukan secara terarah dan berkelanjutan, meliputi sektor vital seperti kesehatan, pendidikan, dan perumahan. Dalam pelaksanaannya, pembangunan tidak terlepas dari regulasi hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan aturan turunannya, guna menjamin keamanan, keselamatan, dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Salah satu regulasi utama adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang berfungsi memastikan setiap pembangunan sesuai tata ruang dan standar teknis. IMB berperan mencegah konstruksi ilegal, mengatur tata letak bangunan, dan memastikan bangunan sesuai peruntukannya. Namun, pada praktiknya, proses IMB sering dianggap rumit karena prosedur panjang, biaya tinggi, dan minimnya transparansi. Kompleksitas ini juga menjadi

faktor yang memengaruhi rendahnya peringkat *Ease of Doing Business* (EoDB) Indonesia, terutama pada indikator *dealing with construction permits*.

Sebagai upaya perbaikan, pemerintah mengganti IMB dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Berbeda dari IMB yang menekankan izin sebelum konstruksi, PBG lebih menitikberatkan pada pemenuhan persyaratan teknis dan laporan layak fungsi bangunan. Digitalisasi melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) diharapkan mempercepat proses dan meningkatkan transparansi. Namun, pada tahap awal, PBG masih menghadapi kendala teknis dan adaptasi kelembagaan, baik dari pelaku usaha maupun birokrasi daerah.

Implementasi PBG di Kabupaten Bogor memperlihatkan dinamika yang kompleks. Meski realisasi investasi tahun 2023 mencapai Rp12 triliun, melampaui target Rp9 triliun, sejumlah masalah muncul seperti tumpang tindih regulasi dan penurunan

retribusi daerah hingga 30%. Selain itu, kewajiban PBG untuk rumah kecil berukuran 72–90 m² dipandang memberatkan masyarakat. Pengamat tata kota Nirwono Joga menilai kebijakan ini kurang sesuai realitas sosial, karena banyak warga membangun rumah secara bertahap tanpa izin formal. Hal ini menunjukkan perlunya evaluasi agar kebijakan lebih adaptif terhadap kebutuhan masyarakat.

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan Delta Group sebagai pengembang properti yang terdampak langsung transisi IMB ke PBG, serta dengan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (DPKPP) dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bogor. Delta Group memberikan perspektif pelaku usaha terkait kendala teknis dan biaya tambahan, sementara dinas pemerintah menjelaskan aspek regulasi dan tata kelola. Urgensi penelitian ini adalah memberikan analisis komprehensif atas transisi kebijakan, sehingga dapat menjadi masukan strategis untuk

memperbaiki sistem perizinan bangunan di daerah.

B. KERANGKA TEORI DAN METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus di Kabupaten Bogor, yang memungkinkan peneliti menggali secara mendalam persepsi, sikap, dan pengalaman para pemangku kepentingan terkait transisi kebijakan IMB ke PBG. Data primer diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan informan kunci seperti pejabat DPKPP, DPMPTSP, serta pihak Delta Group, ditunjang observasi lapangan dan dokumentasi resmi. Sementara itu, data sekunder berasal dari buku, jurnal, laporan kebijakan, dan penelitian terdahulu.

Analisis data dilakukan secara bertahap melalui pengumpulan, reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan, dengan pengujian keabsahan menggunakan teknik triangulasi sumber dan metode, sehingga hasil penelitian memiliki validitas dan reliabilitas yang terjamin.

Dengan metodologi yang telah dirancang, penelitian ini tidak hanya menghasilkan temuan

empiris, tetapi juga membutuhkan landasan konseptual yang kuat agar analisis lebih tajam dan terarah. Oleh karena itu, pada bagian berikut akan dibahas kerangka teori yang menjadi pijakan dalam memahami dinamika transisi kebijakan perizinan bangunan dari IMB ke PBG serta implikasinya bagi pelaku usaha dan pemerintah daerah, seperti:

1. Teori Kebijakan Perizinan

Kebijakan perizinan merupakan instrumen pengendalian yang digunakan pemerintah untuk mengatur aktivitas masyarakat dan dunia usaha. Dalam konteks pembangunan fisik, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan prasyarat legal yang diatur dalam UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dengan fungsi sebagai alat pengendali pertumbuhan fisik bangunan, pengawas ketaatan terhadap rencana tata ruang, jaminan legalitas bangunan, sekaligus instrumen keselamatan publik.

Menurut Sjachran Basah (2012) yang dikutip dalam Ardiansyah (2023), izin adalah perbuatan hukum administrasi negara yang bersifat sepihak dalam

mengaplikasikan peraturan pada kasus konkret berdasarkan syarat dan prosedur yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, perizinan mencerminkan fungsi pengaturan pemerintah sekaligus wujud perlindungan hukum bagi kepentingan publik maupun penyelenggara negara.

2. Teori Perubahan Kebijakan dan Dampaknya bagi Sektor Industri

Fenomena perubahan kebijakan pemerintah yang berdampak pada sektor industri dapat dijelaskan melalui beberapa teori kebijakan publik. John W. Kingdon (2014) dalam *Agendas, Alternatives, and Public Policies* mengemukakan teori *Policy Windows* yang menjelaskan bahwa perubahan kebijakan terjadi ketika terbuka jendela kesempatan yang dipengaruhi oleh aliran masalah, kebijakan, dan politik. Sejalan dengan itu, teori perubahan institusional menekankan bahwa kebijakan publik, termasuk perizinan, dipengaruhi oleh norma, aturan, dan struktur institusi yang melekat, di mana menurut North (1990) perubahan bersifat evolutif, Mahoney (2000) menyoroti kecenderungan path dependency,

dan Pierson (2000) melihat perubahan regulasi sebagai hasil tekanan eksternal yang mendorong penyesuaian pemerintah.

Penerapan Sistem Online Single Submission (OSS) dalam kebijakan perizinan mencerminkan adaptasi institusional untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi. Selain itu, teori adaptasi organisasi yang dikemukakan DiMaggio dan Powell (1983) menjelaskan bahwa industri merespons perubahan lingkungan institusional melalui isomorfisme, yakni penyesuaian strategi akibat tekanan regulasi. Dalam konteks ini, sektor real estate dituntut untuk menyesuaikan diri dengan kebijakan baru agar tetap selaras dengan tuntutan regulasi dan dinamika pasar.

3. Teori Respon Sektor Industri Terhadap Perubahan Kebijakan

Teori ini menjelaskan bahwa sektor industri merespons perubahan kebijakan melalui strategi adaptasi, misalnya dengan investasi teknologi atau menjalin kolaborasi dengan pemerintah, guna memenuhi regulasi baru sekaligus memanfaatkan peluang yang tercipta. Oliver (1991) mengembangkan tipologi respon

strategis organisasi terhadap tekanan institusional yang relevan dalam konteks ini, meliputi kepatuhan (acquiescence) dengan mengadopsi kebijakan baru, kompromi (compromise) melalui negosiasi, penghindaran (avoidance) untuk mengurangi kepatuhan tanpa konfrontasi, penolakan (defiance) dengan menentang secara terbuka, serta manipulasi (manipulation) untuk memengaruhi isi maupun implementasi kebijakan.

C. HASIL DAN ANALISIS

a) Respon Sektor Industri Real Estate

Peralihan dari IMB ke PBG yang mulai berlaku pada 2 Agustus 2021 melalui PP No. 16 Tahun 2021 merupakan langkah pemerintah untuk menyederhanakan pelayanan publik yang sebelumnya dinilai berbelit. Kebijakan ini diharapkan menghadirkan sistem perizinan yang lebih praktis dan transparan, sehingga masyarakat dan pelaku usaha, khususnya pengembang serta kontraktor, dapat merasakan proses perizinan bangunan yang lebih mudah dan cepat.

1. Respon Strategis Perusahaan dalam Transisi Kebijakan

Berdasarkan hasil wawancara bersama CEO Delta Group, Ir. Harry Endang Kawidjaja, respon strategis perusahaan terhadap transisi IMB ke PBG menunjukkan pola adaptasi bertahap. Pada awalnya, perusahaan mengalami kesulitan akibat minimnya sosialisasi, bahkan informasi resmi baru diterima pada bulan ke-7 setelah kebijakan berlaku. Strategi utama yang dipilih adalah compliance-driven, yaitu fokus penuh pada kepatuhan regulasi untuk menghindari risiko hukum, mengingat adanya kasus pengembang lain yang terjerat masalah hukum. Perubahan mekanisme pelayanan dari sistem terpusat di DPMPTSP ke distribusi kewenangan di berbagai instansi, termasuk Dinas PU, juga menimbulkan tantangan baru berupa proses yang lebih kompleks, biaya transaksi yang lebih tinggi, dan ketidakpastian regulasi.

Meski demikian, distribusi kewenangan juga memberi peluang peningkatan akuntabilitas dan spesialisasi teknis, terutama dengan keterlibatan Dinas PU dalam aspek

teknis bangunan. Dari sisi pelaku usaha, kondisi ini memaksa perusahaan merestrukturisasi alur kerja internal, memperkuat koordinasi lintas instansi, dan menyesuaikan jadwal proyek agar sesuai prosedur baru. Namun, dalam aspek produk dan layanan, perusahaan tetap mengandalkan pola lama, yakni kemitraan dengan sektor perbankan untuk memfasilitasi proses KPR, tanpa mengembangkan inovasi layanan tambahan. Hal ini mencerminkan strategi konservatif berupa pemanfaatan jejaring yang sudah ada untuk mengurangi risiko dan biaya adaptasi.

Secara teoritis, respon Delta Group mencerminkan dinamika path dependency dan institutional inertia (Mahoney, 2000; Pierson, 2000), di mana organisasi lebih memilih adaptasi incremental ketimbang perubahan radikal. North (1990) menegaskan bahwa perubahan institusi sering berlangsung evolutif dengan memanfaatkan kemitraan yang ada, sementara Oliver (1991) menjelaskan bahwa kepatuhan merupakan salah satu tipologi respon strategis organisasi terhadap tekanan regulasi. Dengan

demikian, pengalaman Delta Group menunjukkan bahwa efektivitas implementasi PBG tidak hanya ditentukan oleh substansi regulasi, tetapi juga kesiapan komunikasi pemerintah dan kemampuan organisasi untuk beradaptasi secara bertahap dalam kerangka institusi yang sudah mengakar

2. Respon Operasional

Respon operasional Delta Grup terhadap transisi IMB ke PBG menunjukkan pola adaptasi menyeluruh dalam aspek teknis dan manajerial. Perusahaan menghadapi tantangan akibat mekanisme perizinan yang tidak lagi terpusat di DPMPTSP, sehingga harus memetakan ulang alur perizinan, menyesuaikan timeline, dan mengidentifikasi instansi baru yang terlibat. Kondisi ini mencerminkan adanya path dependency di mana adaptasi dilakukan secara bertahap tanpa perubahan radikal, sejalan dengan teori perubahan institusional yang menekankan bahwa organisasi cenderung mempertahankan pola lama meski berhadapan dengan regulasi baru (Pierson, 2000).

Pengalaman Delta Group juga menegaskan pentingnya tata kelola perizinan yang konsisten dan

terintegrasi. Fragmentasi kewenangan antar instansi, termasuk beralihnya sebagian otoritas ke Dinas PU, menimbulkan ketidakpastian regulasi serta memperpanjang waktu pengurusan izin. Bagi pengembang, hal ini berdampak langsung pada biaya operasional, kepastian investasi, dan jadwal pembangunan proyek. Oleh karena itu, keberhasilan implementasi PBG tidak hanya bergantung pada substansi regulasi, tetapi juga pada efektivitas koordinasi antar lembaga pemerintah dalam mendukung iklim investasi yang kondusif.

Dalam praktiknya, perusahaan melakukan penyesuaian pada desain bangunan, sistem manajemen proyek, serta penguatan kapasitas tim internal untuk mengelola persyaratan administratif PBG. Adaptasi ini mencakup penggunaan sistem tracking dan monitoring, penyesuaian jadwal proyek, serta kewaspadaan lebih tinggi terhadap hambatan administratif. Pendekatan konservatif perusahaan, seperti tetap mengandalkan kerjasama dengan sektor perbankan untuk memfasilitasi proses KPR,

menunjukkan strategi adaptasi incremental sesuai teori path dependency (Mahoney, 2000) dan tipologi respon strategis Oliver (1991) yang menekankan penyesuaian bertahap untuk meminimalkan risiko regulasi..

b) Tantangan dan Hambatan Adaptasi Transisi Kebijakan

Meskipun kebijakan Perizinan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Bogor telah mengalami berbagai perubahan dan penyesuaian dalam rangka mendukung pembangunan daerah, implementasinya tidak terlepas dari berbagai tantangan dan hambatan yang kompleks. Dinamika perubahan kebijakan PBG yang seharusnya menjadi instrumen regulasi strategis dalam memfasilitasi pertumbuhan sektor industri, khususnya real estate, justru menghadapi sejumlah kendala struktural dan operasional yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaannya. Tantangan-tantangan ini tidak hanya berasal dari aspek teknis administratif dan prosedural perizinan, tetapi juga melibatkan dimensi koordinasi antar instansi, kepatuhan pelaku industri, dan adaptasi terhadap perubahan regulasi yang saling

berinteraksi dalam konteks pembangunan regional. Oleh karena itu, identifikasi dan analisis mendalam terhadap berbagai hambatan yang dihadapi dalam implementasi kebijakan PBG menjadi krusial untuk memahami respons sektor industri real estate dan merumuskan strategi perbaikan sistem perizinan yang lebih efektif di masa mendatang.

1. Tantangan dan Hambatan Perusahaan

Transisi kebijakan dari IMB ke PBG menimbulkan tantangan regulasi yang kompleks bagi Delta Grup, mulai dari substansi aturan hingga mekanisme implementasi yang melibatkan banyak instansi. Minimnya sosialisasi pemerintah menyebabkan policy gap yang signifikan, di mana perusahaan harus melakukan pembelajaran mandiri dengan risiko salah interpretasi terhadap ketentuan teknis. Perbedaan mendasar antara sistem IMB yang familiar dengan PBG yang lebih rumit tanpa panduan transisi yang jelas semakin memperbesar beban adaptasi. CEO Delta Grup menegaskan bahwa keterlambatan informasi membuat perusahaan baru mengetahui kebijakan ini

beberapa bulan setelah diberlakukan, yang berimplikasi pada ketidaksiapan operasional dan kebutuhan untuk mengalokasikan sumber daya tambahan.

Selain itu, ketidakjelasan implementasi memperburuk situasi, terutama karena adanya inkonsistensi antara pemerintah pusat dan daerah, serta fragmentasi kewenangan antarinstansi. Endang mencontohkan bahwa sebagian kewenangan yang sebelumnya dipegang DPMPTSP beralih ke Dinas PU tanpa koordinasi memadai, sehingga menimbulkan kebingungan dan memperpanjang alur perizinan. Inkonsistensi ini juga tercermin dari konflik regulasi vertikal maupun horizontal, di mana pelaku usaha menghadapi *multiple standards* dan *contradictory requirements*. Minimnya pelibatan stakeholder sejak awal, misalnya lewat FGD yang tidak optimal, membuat kebijakan kurang responsif terhadap kebutuhan praktis pengembang. Akibatnya, muncul disparitas kompetitif antar perusahaan serta risiko hukum bagi pengembang yang nekat memulai proyek tanpa PBG, yang pada

akhirnya menghambat terciptanya iklim investasi yang sehat dan adil.

2. Tantangan dan Hambatan Pemerintah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor, pemerintah daerah menghadapi tantangan serius dalam implementasi kebijakan PBG, mulai dari birokrasi yang panjang, tumpang tindih regulasi, hingga keterbatasan SDM dan infrastruktur teknologi. Nandar Hadiwinata menekankan bahwa proses perizinan kerap terhambat oleh regulasi pusat dan daerah yang tidak sinkron, sementara Rini menambahkan bahwa koordinasi antarinstansi dan keterbatasan kemampuan pegawai dalam mengoperasikan sistem OSS menjadi kendala utama. Kondisi ini berimplikasi pada lambatnya pelayanan dan bertentangan dengan tujuan perizinan menurut Ardiansyah (2023), yakni sebagai instrumen pengendali sekaligus pelindung kepentingan umum.

Tantangan serupa juga dihadapi pelaku usaha, seperti Delta Grup, yang harus menyesuaikan struktur internal dan target operasional agar selaras

dengan prosedur PBG. CEO Delta Grup, Endang, mengakui bahwa perusahaannya sempat terkejut dengan perubahan kebijakan mendadak sehingga harus melakukan pembelajaran mandiri yang memakan waktu dan sumber daya. Hal ini menegaskan bahwa transisi dari IMB ke PBG menuntut kemampuan adaptasi organisasi yang tinggi, baik dari pemerintah maupun pelaku usaha. Sesuai teori Adaptasi Organisasi (DiMaggio & Powell, 1983), keberhasilan implementasi kebijakan sangat bergantung pada respons institusional melalui penyesuaian struktur, koordinasi, serta peningkatan kapasitas SDM agar kesenjangan implementasi dapat diminimalisir.

c) Indikator Keberhasilan dan Evaluasi Efektivitas Kebijakan

Indikator keberhasilan kebijakan dapat dilihat dari sejauh mana pelaku usaha dan pemerintah mampu menyesuaikan diri dengan regulasi baru, serta dari tingkat kepuasan stakeholder terhadap proses implementasi. Evaluasi efektivitas transisi IMB ke PBG di Kabupaten Bogor menjadi penting untuk menilai apakah tujuan utama kebijakan—penyederhanaan

prosedur, peningkatan kepastian hukum, dan efisiensi pelayanan—dapat tercapai di lapangan.

1. Indikator Keberhasilan Kebijakan

Berdasarkan hasil wawancara, tingkat kepatuhan pelaku usaha terhadap regulasi baru menunjukkan perkembangan positif. CEO Delta Grup menegaskan bahwa perusahaan pada akhirnya mampu mengadopsi kebijakan PBG secara penuh meskipun sempat mengalami kesulitan pada awal implementasi. Hal ini tidak terlepas dari peran DPKPP Kabupaten Bogor yang konsisten menerapkan kebijakan secara utuh. Meski demikian, awal pemberlakuan PBG diwarnai miskomunikasi, misinformasi, hingga kendala teknis pada sistem SIMBG yang sempat menyulitkan pengajuan izin.

Kepuasan stakeholder menunjukkan hasil yang beragam namun cenderung positif dalam jangka panjang. Dari sisi pemerintah, DPKPP telah menyiapkan SDM, teknologi, serta membentuk Tim Profesi Ahli dan Tim Pengkaji Teknik untuk mendukung kelancaran implementasi SIMBG. Sementara

itu, pelaku usaha yang awalnya terkejut karena minimnya sosialisasi dan koordinasi pusat-daerah kini mulai beradaptasi dengan lebih baik. Meski proses adaptasi berjalan, masih dibutuhkan perbaikan pada aspek komunikasi dan koordinasi agar efektivitas kebijakan dapat semakin meningkat..

2. Evaluasi Efektivitas Kebijakan

Kebijakan PBG yang diberlakukan sejak 2 Agustus 2021 sebagai pengganti IMB telah memberikan dampak signifikan bagi sektor pembangunan di Kabupaten Bogor. Evaluasi efektivitas menunjukkan hasil yang beragam: fase awal diwarnai hambatan berupa birokrasi kompleks, miskomunikasi, serta kendala teknis pada sistem SIMBG, namun seiring waktu implementasi berjalan semakin baik. Delta Grup sebagai pelaku usaha awalnya mengalami kejutan karena kurangnya sosialisasi, tetapi kemudian mampu beradaptasi hingga mencapai kepatuhan hampir sempurna.

Dari sisi pemerintah, DPKPP Kabupaten Bogor dinilai berhasil melakukan implementasi secara utuh dibandingkan daerah lain,

didukung pembentukan Tim Profesi Ahli dan Tim Pengkaji Teknik serta optimalisasi SIMBG yang kini lebih efisien, transparan, dan akuntabel. Berdasarkan hal tersebut, efektivitas kebijakan ini dapat dikategorikan berhasil dalam jangka panjang, tercermin dari peningkatan kepatuhan, efisiensi operasional, serta kepuasan stakeholder meskipun masih membutuhkan perbaikan pada aspek komunikasi dan koordinasi.

3. Input Sektor Industri untuk Optimalisasi Kebijakan Perizinan Bangunan Gedung

Perubahan kebijakan dari IMB ke PBG menimbulkan tantangan besar bagi pelaku usaha, khususnya pengembang real estate, akibat miskomunikasi, minimnya sosialisasi, serta ketidakselarasan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah yang menimbulkan dualisme sistem perizinan. Kondisi ini memaksa perusahaan menghadapi ketidakpastian regulasi dan hambatan operasional dalam perencanaan proyek.

Berdasarkan teori Oliver (1991), respons sektor industri real estate cenderung berupa strategi kompromi, yakni menyesuaikan diri dengan kebijakan PBG sambil

tetap menyuarakan kesulitan dan memberikan masukan konstruktif. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi PBG tidak hanya ditentukan oleh substansi regulasi, melainkan juga kualitas komunikasi dan sinkronisasi antar level pemerintahan, sehingga diperlukan forum dialog reguler dan perbaikan mekanisme sosialisasi untuk menciptakan kepastian regulasi yang mendukung iklim investasi.

d) Analisis dan Perubahan Kebijakan Perizinan Bangunan

Perubahan kebijakan dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan upaya pemerintah untuk menyederhanakan proses perizinan dan meningkatkan kepastian hukum. Namun, hasil penelitian di Kabupaten Bogor menunjukkan bahwa implementasi PBG menimbulkan berbagai tantangan, terutama hambatan administratif, teknis, dan kurangnya sosialisasi. Sistem SIMBG sebagai instrumen utama perizinan masih menghadapi kendala aksesibilitas dan stabilitas, sementara minimnya pendampingan teknis membuat pelaku usaha, khususnya

pengembang, mengalami keterlambatan adaptasi. Akibatnya, sebagian pihak menilai PBG justru memperpanjang proses perizinan dibandingkan IMB.

1. Implikasi Dampak Perubahan Kebijakan

Implikasi di dalam kebijakan ini cukup signifikan, terutama bagi sektor real estate. Dari sisi teknis, kewajiban menyertakan dokumen rinci serta melibatkan Tim Profesi Ahli (TPA) dan Tim Pengkaji Teknis (TPT) meningkatkan kompleksitas proses perizinan. Secara ekonomi, beban biaya tambahan untuk menyewa jasa profesional dan penyusunan dokumen teknis menjadi tantangan besar, terutama bagi pengembang kecil dan menengah. Sementara secara sosial, prosedur yang dianggap lebih rumit menimbulkan persepsi negatif terhadap kapasitas pemerintah daerah, sehingga memengaruhi tingkat kepercayaan pelaku usaha maupun masyarakat terhadap efektivitas pelayanan publik.

Fenomena ini dapat dipahami melalui teori perubahan institusional (DiMaggio & Powell, 1983), di mana tekanan koersif dari kebijakan nasional memaksa

daerah dan pelaku usaha untuk menyesuaikan diri meski belum siap sepenuhnya. Temuan penelitian menegaskan bahwa keberhasilan implementasi PBG tidak hanya ditentukan oleh substansi regulasi, tetapi juga kesiapan institusional, dukungan teknis, dan efektivitas komunikasi kebijakan. Dengan demikian, perbaikan sistem, sosialisasi yang intensif, dan penguatan kapasitas birokrasi menjadi kunci dalam meningkatkan efektivitas kebijakan perizinan di Kabupaten Bogor.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Secara garis besar, transisi kebijakan dari IMB ke PBG di Kabupaten Bogor menimbulkan dampak yang beragam bagi pelaku industri real estate. Di satu sisi, kebijakan ini dianggap memperpanjang dan memperumit proses perizinan karena adanya kewajiban dokumen teknis yang lebih rinci, keterlibatan tim profesional (TPA dan TPT), serta kendala teknis dalam sistem SIMBG. Hal ini berdampak pada meningkatnya beban biaya dan waktu, terutama bagi pengembang kecil dan menengah. Namun, di sisi lain, PBG juga memberikan

kepastian hukum yang lebih kuat serta kerangka regulasi yang lebih komprehensif dalam memastikan kesesuaian bangunan dengan standar teknis dan tata ruang.

Bagi pemerintah daerah, kebijakan ini mengungkap keterbatasan kapasitas kelembagaan, mulai dari koordinasi antarinstansi yang belum solid hingga minimnya sosialisasi dan pendampingan teknis. Meski begitu, digitalisasi melalui SIMBG memberi peluang untuk meningkatkan transparansi dan mengurangi praktik nonformal. Fenomena ini mencerminkan teori perubahan institusional, di mana adaptasi berjalan lambat karena adanya path dependency dan keterbatasan kapasitas. Dengan penguatan koordinasi, sosialisasi, dan dukungan teknis, PBG berpotensi menjadi instrumen perizinan yang lebih modern, transparan, dan berorientasi pada keberlanjutan pembangunan.

1. Implikasi Penelitian

a. 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 antarinstansi, 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.

b. Menekankan pada Respon dan Adaptasi Pelaku Usaha

Secara empiris, penelitian ini menekankan pada respons dan adaptasi pelaku usaha real estate terhadap transisi IMB ke PBG, mencakup strategi operasional, beban administratif, dan persepsi mereka. Fokus ini tidak mendalami kualitas layanan publik pemerintah daerah, sehingga temuan lebih menggambarkan pola adaptasi industri dibanding evaluasi kinerja pelayanan, dan masih memerlukan kajian lanjutan dengan pendekatan berbeda.

2. Saran

- **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

- **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.

- **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).

- **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.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardiansyah, Ardiansyah. "Hukum Perizinan." (2023).
- DiMaggio, P. J., & Powell, W. W. (1983). The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields. *American Sociological Review*, 48(2), 147–160.
- Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kulon Progo. (2022). Refresh and Review Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Diakses pada [11 maret 2024], dari <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detail/249/refresh-and-review-dasar-hukum-izin-mendirikan-bangunan-imb>.
- Faustina, R., & Rusli, B. (2025). Implementasi kebijakan perizinan berusaha berbasis risiko menggunakan sistem online di DPMPSTSP Kota Cirebon. *Responsive: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi, Sosial, Humaniora dan Kebijakan Publik*, 8(1), 1–12. Universitas Padjadjaran.
- Herlambang, B. (2024). Perizinan berusaha berbasis risiko pada sektor perindustrian pasca terbitnya Undang-undang tentang Cipta Kerja: Hal-hal yang perlu diperhatikan. *UNES Law Review*, 6(3), 56–70.
- Indah, A. R. (2025). Reform of building permit policy in Indonesia. *Jurnal Kebijakan Publik*. Universitas Teuku Umar.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (Tahun tidak tersedia). "Direktorat Jenderal Cipta Karya, Direktorat Bina Penataan Bangunan: Kebijakan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Sesuai PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung."
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (Tahun tidak tersedia). "Direktorat Jenderal Cipta Karya, Direktorat Bina Penataan Bangunan: Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi."
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2023). *Lokasi perumahan Delta Group di Kabupaten Bogor* [Database perumahan]. Sikumbang. <https://sikumbang.tapera.go.id/>
- Kingdon, J. W. (2014). *Agendas, alternatives, and public policies* (2nd ed.). Boston: Pearson.
- Kompas. (2017, November 30). *168 bangunan tanpa IMB di Bogor dibongkar, para pemilik histeris*. Kompas.com. <https://regional.kompas.com/read/2017/11/30/14310601/168->

[bangunan-tanpa-imb-di-bogor-dibongkar-para-pemilik-histeris](#)

- Kompas. (2024, Desember 28). *Delta Group siapkan belanja modal Rp 300 miliar bangun rumah komersial*. Kompas.com. <https://www.kompas.com/properti/read/2024/12/28/080000421/delta-group-siapkan-belanja-modal-rp-300-miliar-bangun-rumah-komersial>
- Kontan. (2022, Maret 6). *Begitu tanggapan pengamat tata kota soal kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)*. Kontan.co.id. <https://industri.kontan.co.id/news/begitu-tanggapan-pengamat-tata-kota-soal-kebijakan-persetujuan-bangunan-gedung-pbg>
- Lee, J. G., Jeong, S., & Choi, J. (2025). Time lag analysis of real estate supply policies for housing construction projects. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 24(1), 1–15. Taylor & Francis. <https://doi.org/10.1080/13467581.2024>.
- Mahoney, J. (2000). Path dependence in historical sociology. *Theory and Society*, 29(4), 507–548. <https://doi.org/10.1023/A:1007113830879>
- Mandasari, Z. (2023). AAUPB dan Dinamika Pelayanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung. *JAPHTN-HAN*, 2(1), 81–108.
- Nadin, N. L., Fathullah, & Nurtresna, R. (2025). Licensing of building construction that is not in accordance with the provisions in the City of Cilegon. *Fox Justi: Jurnal Ilmu Hukum*, 15(2), 45–60.
- North, D. C. (1990). Institutions, institutional change and economic performance. Cambridge: Cambridge University Press.
- Oliver, C. (1991). Strategic responses to institutional processes. *Academy of Management Review*, 16(1), 145–179. <https://doi.org/10.5465/amr.1991.4279002>
- Pierson, P. (2000). Increasing returns, path dependence, and the study of politics. *American Political Science Review*, 94(2), 251–267. <https://doi.org/10.2307/2586011>
- Putra Urip, T., Ariance, G., & Indahyani, R. (2020). Analisis persepsi masyarakat terhadap kualitas pelayanan dalam pembuatan izin mendirikan bangunan pada Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Jayapura. *Jurnal Kajian Ekonomi dan Studi Pembangunan*, 6(3). <https://doi.org/10.56076/jkesp.v6i3.2163>
- Property & Bank. (2024, May 8). *32 tahun Delta Group, berhasil bangun 40.000 unit rumah di 20 proyek*. Property & Bank. <https://www.propertynbank.com/delta-group-rayakan-32-tahun/>
- Teguh Tresna Puja Asmara, Isis Ikhwansyah, Anita Afriana. (2019). Ease of Doing Business: Gagasan Pembaruan Hukum Penyelesaian Sengketa Investasi di Indonesia. *University Of Bengkulu Law Journal*.
- Muliani, M., Kusmanto, H., & Fauzan, I. (2023). Kualitas pelayanan publik bidang perizinan terhadap kepuasan masyarakat pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sumatera Utara. *Histeria: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 2(1).

<https://doi.org/10.55904/histeria.v2i1.285>.