

IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA MAKASSAR



Disusun dan Diajukan Oleh:

ALFRED ABNER IRIANTO

B021171325



PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2024



Optimized using
trial version
www.balesio.com

PENGESAHAN SKRIPSI

IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan Diajukan oleh

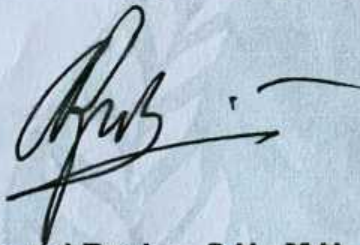
ALFRED ABNER IRIANTO

B021171325

Telah Dipertahankan Di Hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk dalam rangka penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Selasa, 23 Juli 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

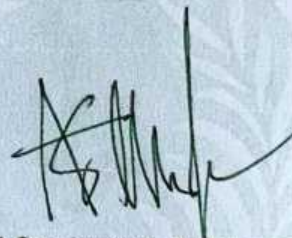
Menyetujui

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.
NIP. 195701011986011001

Pembimbing Pendamping



Dr. Andi Syahwiah A. Sappidin, S.H., M.H.
NIP. 197912122008122002

Ketua Program Studi Sarjana Hukum Administrasi Negara



Dr. Hijrah Adnyanti Mirzana S.H., M.H.
NIP. 197903262008122002



HALAMAN JUDUL

IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA MAKASSAR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Sarjana Hukum Administrasi Negara

Disusun dan diajukan oleh:

Alfred Abner Irianto

NIM. B021171325

**PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**



PERSETUJUAN PEMBIMBING

IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) DI KOTA MAKASSAR

Diajukan dan disusun oleh:

ALFRED ABNER IRIANTO

NIM. B021171325

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

Pada Tanggal Juni 2024

Menyetujui:

Komisi Pembimbing

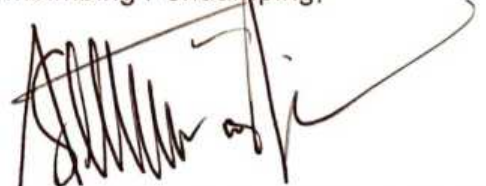
Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.

NIP. 19570101 198601 1 001

Pembimbing Pendamping,



Dr. Andi Syahwiah A. Sappidin, S.H., M.H.

NIP. 19791212 2008122 002





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : ALFRED ABNER IRIANTO
N I M : B021171325
Program Studi : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : Implementasi Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kecamatan Biringkanaya Untuk Optimalisasi Pelayanan Publik

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2024



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003



Optimized using
trial version
www.balesio.com

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Alfred Abner Irianto
NIM : B021171325
Program Studi : Sarjana Hukum Administrasi Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **"IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA MAKASSAR"** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 20 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan,



Alfred Abner Irianto
NIM. B021171325



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala limpahan kasih dan anugerah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA MAKASSAR**”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin.

Penulis menghadapi berbagai tantangan selama proses penyelesaian skripsi ini dan dalam menjalani kehidupan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Namun, berkat doa, dukungan, bimbingan, serta motivasi dari banyak pihak, penulis akhirnya mampu melewati semua rintangan tersebut. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua, Ayahanda tercinta **Ir. Dwi Joko Irianto** dan Ibunda tercinta **Wening Rahayu**, yang selalu merawat, mendidik, memberikan semangat, serta tak henti-hentinya mendoakan dan merestui penulis demi keberhasilannya.

Ucapan terima kasih juga diberikan setinggi-tingginya kepada yang terhormat **Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Utama dan **Ibu Dr. Andi Syahwiah A. Sappidin S.H., M.H.** selaku Pembimbing ping atas waktu, tenaga dan pikiran yang diberikan ditengah an dan aktifitasnya yang senantiasa bersedia untuk membimbing



penulis selama menepuh pendidikan sekaligus dalam penyusunan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada yang terhormat tim penguji **Prof. Dr. Anshori Ilyas S.H., M.H.** selaku Penguji I dan **Dr. Zulkifli Aspan S.H., M.H.** selaku Penguji II atas kesediaan menguji penulis dengan senantiasa memberikan saran serta masukan selama penyusunan skripsi ini.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa banyak bantuan, bimbingan, dan dukungan yang telah diberikan oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa syukur, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi, dan Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.



3. Kedua orang tua penulis, Ir. Dwi Joko Irianto dan Wening Rahayu, serta saudara penulis, Oscar Dean Irianto dan Adven Imanuel Irianto
4. Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama penulis dan Dr. Andi Syahwiah A. Sappidin, S.H., M.H. selaku pembimbing pendamping penulis.
5. Prof. Dr. Anshori Ilyas S.H., M.H. dan Dr. Zulkifli Aspan S.H., M.H. selaku penguji dalam ujian penulis.
6. Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana, S.H., M.H.
7. Kepada seluruh dosen dan Tim Pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terima kasih atas ilmu yang diberikan kepada penulis selama menjalankan proses perkuliahan.
8. Kepada Staf bagian Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan Staf Bagian Perpustakaan Pusat Universitas Hasanuddin yang telah banyak memberikan bantuan
9. Keluarga besar Paduan Suara Mahasiswa Universitas Hasanuddin yang sudah menemani penulis dalam suka dan duka selama berkuliah serta mendukung saya dalam penulisan skripsi ini mulai dari senior, angkatan 2017, angkatan 2018, angkatan 2019, angkatan 2020, angkatan 2021, angkatan 2022, dan angkatan 2023 yang tidak bisa penulis sebutkan satu per



satu. Terkhusus, ucapan terima kasih kepada Annisa Pretty Musa, S.H., Muh. Tezar, dan almh. Isnira Maya yang selalu memberikan penulis semangat untuk menyelesaikan studi penulis.

10. Teman-teman HAN 2017, Ades, Agus, Egy, Safna, Melani, Wanda, dan teman-teman yang lain penulis tidak bisa sebutkan satu persatu. Terima kasih atas segala bantuan, kerja sama, rasa solidaritas, dan pengalaman selama masa perkuliahan ini.

11. Seluruh pihak yang turut ambil bagian dalam kehidupan penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Semoga Tuhan selalu membalas segala kebaikan yang telah diberikan dengan rahmat dan petunjuk-Nya. Penulis dengan penuh kesadaran dan kerendahan hati menyadari bahwa karya ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi perbaikan dan penyempurnaan di masa depan, agar karya ini dapat diterima dan bermanfaat sepenuhnya bagi para pembaca serta menjadi referensi yang berguna bagi adik-adik di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Makassar, 20 Agustus 2024

Penulis



ABSTRAK

ALFRED ABNER IRIANTO (B021171325). *IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA MAKASSAR.* Dibimbing oleh Achmad Ruslan sebagai Pembimbing Utama dan Andi Syahwiah A. Sappidin sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Kemudian menganalisis faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelayanan PBG.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang sumber datanya diambil langsung dari hasil wawancara di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Makassar dengan berdasarkan pada Standar Operasional Prosedur (SOP) yang dikeluarkan oleh DPMPTSP Kota Makassar.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa DPMPTSP telah memiliki SOP yang cukup jelas mengenai alur penerbitan PBG, mulai dari persyaratan hingga berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap tahap. Salah satu hambatan dalam penerbitan PBG adalah masih banyak masyarakat yang belum paham mengenai SOP dalam hal penerbitan PBG dan tidak semua masyarakat paham menggunakan internet, sehingga perlunya diadakan sosialisasi mengenai PBG ini. Dari segi regulasi, Kota Makassar sendiri belum memiliki regulasi yang spesifik mengatur mengenai PBG, sehingga dasar hukum dari PBG menjadi kurang jelas. Baru mengenai retribusi PBG saja yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Kata Kunci: pelayanan; bangunan; hambatan



ABSTRACT

ALFRED ABNER IRIANTO (B021171325). IMPLEMENTATION OF BUILDING APPROVAL SERVICE IN MAKASSAR CITY. Supervised by Achmad Ruslan as the Main Advisor and Andi Syahwiah A. Sappidin as the Assistant Advisor.

This research aims to understand the procedures of the Building Approval Service at the Office of Investment and One-Stop Integrated Services (DPMPTSP) in Makassar City, and to analyze the factors that hinder the PBG service.

This empirical legal research is based on data collected directly from interviews conducted at the DPMPTSP in Makassar City, with reference to the Standard Operating Procedures (SOP) issued by DPMPTSP.

The research results indicate that DPMPTSP has clear SOPs outlining the process for issuing PBG, from requirements to the time needed to complete each stage. One of the obstacles in issuing PBG is the lack of public understanding regarding the SOPs and the use of the internet, highlighting the need for increased socialization about PBG. In terms of regulations, Makassar City does not yet have specific regulations governing PBG, resulting in unclear legal grounds for PBG. Only the PBG retribution is regulated under Makassar City Regional Regulation Number 1 of 2024 concerning Regional Taxes and Regional Retributions.

Keywords: *service; building; obstacles*



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Hukum Administrasi Negara.....	12
B. Pelayanan Publik.....	19
C. Konsep Optimalisasi.....	28
D. Perizinan.....	29
E. Izin Mendirikan Bangunan	38
F. Persetujuan Bangunan Gedung.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian	48
B. Lokasi Penelitian	48
C. Populasi dan Sampel.....	49
D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data	49
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum/Data	49



	F. Analisis Bahan Hukum/Data	50
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
	A. Prosedur Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung Di Kota Makassar	51
	B. Faktor Penghambat Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung	62
BAB V	PENUTUP	71
	A. Kesimpulan	71
	B. Saran.....	73
	DAFTAR PUSTAKA	75



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelayanan publik merupakan salah satu pelayanan yang tidak dapat dilepaskan dari kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa negara wajib melayani setiap warga negara dan penduduk untuk memenuhi kebutuhan dasarnya dalam rangka pelayanan umum dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah dalam hal ini merupakan penyedia dan penyelenggara pelayanan publik selain menjalankan fungsinya sebagai distributor, regulator, dan protektor.

Dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik:

“Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas



barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.”¹

Dalam pelaksanaan pelayanan publik, ada dua belas asas yang harus diperhatikan yaitu, “kepentingan umum, kepastian hukum, kesamaan hak, keseimbangan hak dan kewajiban, keprofesionalan, partisipatif, persamaan perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, ketepatan waktu, dan kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan”². Pelayanan publik memiliki peranan penting dalam pemenuhan kehidupan masyarakat. “Untuk kesejahteraan umum, maka kebutuhan dasar hidup dan penghidupan manusia harus terpenuhi dengan baik, salah satunya kebutuhan perumahan yang memiliki keabsahan hukum yang legal.”

Berdasarkan “Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik”, pelayanan publik dikelompokkan dalam tiga jenis, yaitu pelayanan administratif, pelayanan jasa publik, dan pelayanan barang publik.³ Salah satu pelayanan administratif adalah Izin Mendirikan Bangunan atau sekarang yang telah berganti nama menjadi Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan



¹ Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
²asal 4 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
³asal 5 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.

Pemerintah Pengganti “Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang, yang berbunyi demikian”:

“Persetujuan Bangunan Gedung 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.”⁴

Kota Makassar adalah kota metropolitan di Indonesia dan sekaligus Ibu Kota dari Provinsi Sulawesi Selatan. Kota Makassar merupakan kota terbesar keempat di Indonesia dan terbesar di Kawasan Timur Indonesia. Oleh karena pembangunan yang cepat, maka Kota Makassar membutuhkan pelayanan yang cepat, efisien, serta memiliki pertanggungjawaban. Melihat hal ini juga, maka perlu dilakukan suatu penataan ruang di Kota Makassar. Salah satu yang dapat dilakukan adalah dengan pembuatan Persetujuan Bangunan Gedung. Selain itu, pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung juga dapat memberikan pemasukan bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Setiap bangunan harus memiliki surat Persetujuan Bangunan Gedung yang dapat dibuat dan diterbitkan di Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu



Pasal 1 Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.

Satu Pintu (DPMPTSP) dan memiliki Persetujuan Bangunan Gedung merupakan suatu hal yang wajib bagi setiap pemilik bangunan untuk menjamin kejelasan keberadaan bangunan atau legalitas bangunan.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 Tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu:

“Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yang selanjutnya disingkat PTSP adalah pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produk pelayanan melalui satu pintu.”⁵

Tujuan dari dibentuknya PTSP adalah untuk memberikan “perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat, memperpendek proses pelayanan, mewujudkan proses pelayanan yang cepat, mudah, murah, transparan, pasti, dan terjangkau, serta mendekatkan dan memberikan pelayanan yang lebih luas kepada masyarakat.⁶ Ruang lingkup pelayanan PTSP meliputi semua pelayanan perizinan dan nonperizinan yang menjadi kewenangan pemerintah dan pemerintah daerah.”⁷



⁵Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 Tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu
bid.
bid.

Perubahan nomenklatur IMB menjadi PBG bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi guna penyederhanaan proses perizinan yang dilakukan melalui SIMBG (Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung. Jika dilihat dalam peraturan, proses pembuatan PBG sebenarnya tidak membutuhkan waktu yang lama, sudah jelas dimana harus membayar dan berapa biaya yang harus dikeluarkan, tanpa melalui banyak proses tidak jelas, banyak mengeluarkan uang yang tidak jelas peruntukannya, dan tentunya tanpa tawar-menawar dengan pihak lain. Mengacu pada “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, penerbitan PBG meliputi penetapan nilai retribusi daerah, pembayaran retribusi daerah, dan penerbitan PBG.”⁸ Nilai retribusi daerah ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.⁹ Kemudian, proses penerbitan PBG memakan waktu kurang lebih 180 hari kerja apabila masih harus dilakukan pemenuhan persyaratan. Apabila persyaratan sudah terpenuhi, waktu yang dibutuhkan adalah 28 hari kerja.¹⁰



⁸asal 261 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. bid.

⁹<https://simbg.co.id/jasa-konsultan-pbg> diakses pada Rabu, 26 Juli 2023, pukul 10.00 A.

Menurut Paulus Totok Lusida selaku Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real Estat Indonesia (DPP REI), PBG dinilai menghambat progres pembangunan perumahan, yang pada akhirnya hal ini menghambat suplai perumahan untuk rakyat.¹¹ “Saat ini di lapangan seperti ada keengganan khususnya dari Pemerintah Daerah (Pemda) di berbagai wilayah untuk menerbitkan PBG ini. Hal ini karena aturan PBG diatur oleh Undang-Undang yaitu UU Cipta Kerja yang mengamanatkan Pemda mengeluarkan PBG melalui Peraturan Daerah (Perda)” ujar Paulus Totok Lusida.

Masyarakat sering kali berhadapan dengan begitu banyaknya ketidakpastian terkait dengan birokrasi. Dalam pengurusan PBG di Kota Makassar masih ada keluhan dari masyarakat karena proses pengurusan PBG yang dinilai lebih rumit dibandingkan dengan IMB. Salah satu kendala dialami oleh salah seorang warga yang ingin meningkatkan status dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Dikutip dari Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, “Persetujuan Bangunan Gedung dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan dikeluarkan paling lambat 28 hari kerja, tergantung fungsi dan klasifikasi bangunannya.” “Proses yang dilakukan dalam waktu



<https://www.rumah.com/berita-properti/2022/9/206416/pbg-hingga-lsd-jadi-hang-hambat-proyek-perumahan> diakses pada Rabu, 20 September 2023, pukul 14:00 WIB

28 hari tersebut meliputi pengajuan, pemeriksaan rencana teknis, perhitungan retribusi, dan penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung.”¹²

Dari uraian latar belakang di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bagaimana prosedur dan faktor penghambat pelayanan publik dalam pemberian Persetujuan Bangunan Gedung di Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman tentang permasalahan yang akan dibahas, serta untuk lebih mengarahkan pembahasan, maka perumusan masalah yang akan diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelayanan dalam pelaksanaan pembuatan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Makassar?
2. Faktor apa yang menghambat prosedur pelayanan dalam pembuatan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)?



<https://simbg.pu.go.id/Informasi#:~:text=PBG%20dikeluarkan%20oleh%20pemerin%20suai,tergantung%20fungsi%20dan%20klasifikasi%20bangunannya>. Diakses pada Juli 2023 pukul 22.47.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui efektivitas pelayanan publik dalam bidang pembuatan Persetujuan Bangunan Gedung di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui factor-faktor yang menjadi penghambat dalam pembuatan Persetujuan Bangunan Gedung

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan sebagai berikut:

1. Diharapkan dengan penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya pelayanan publik yang efektif terutama dalam pembuatan Persetujuan Bangunan Gedung.
2. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi pedoman bagi Aparatur Sipil Negara dalam upaya peningkatan kualitas di bidang pelayanan publik.
3. Diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi yang ada di perpustakaan yang nantinya akan bermanfaat bagi mahasiswa yang ingin meneliti lebih lanjut mengenai efektivitas pelayanan publik.



E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian perlu agar menjadi bukti tidak adanya plagiarisme antara peneliti sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan sekarang. Penelitian hukum yang berjudul “Pelaksanaan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kecamatan Biringkanaya Untuk Optimalisasi Pelayanan Publik”, adalah asli dilakukan dan diteliti sendiri oleh peneliti, berdasarkan studi kepustakaan dan studi lapangan. Peneliti juga meyakini bahwa tidak ada penelitian yang serupa dengan judul penelitian tersebut.

Sebagai perbandingan terhadap satu penelitian oleh peneliti terdahulu oleh

1. Aldi Ismail dengan skripsi berjudul “Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan” tahun 2023. Pada penelitian tersebut masalah yang dibahas adalah mengenai kurangnya pemahaman masyarakat dalam mengikuti prosedur pelayanan yang ada, sehingga sering kali menimbulkan kendala pada proses pembuatan izin. Namun dalam rumusan masalah pada penelitian tersebut, Aldi Ismail tetap mempertanyakan bagaimanakah efektivitas pelayanan pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan juga mencari tahu apakah ada juga faktor lain yang menghambat pelayanan Izin



Mendirikan Bangunan. Kemudian dari penelitian tersebut didapatkan hasil bahwa Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sudah efektif dalam melaksanakan pelayanan, namun terkendala pada kurangnya sosialisasi kepada masyarakat sehingga menyebabkan masyarakat menjadi kurang paham akan prosedur pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. Perbedaan pada penelitian yang akan dilakukan oleh penulis terletak pada prosedur pengajuan izin yang sebelumnya bernama Izin Mendirikan Bangunan, kini telah berganti nama menjadi Persetujuan Bangunan Gedung. Perbedaan prosedurnya antara lain adalah Izin Mendirikan Bangunan harus diperoleh sebelum atau saat sedang mendirikan bangunan dengan cara melampirkan aspek teknis bangunan saat akan mengajukan izin, sedangkan Persetujuan Bangunan Gedung tidak mewajibkan pemilik bangunan untuk mengajukan izin sebelum pembangunan.

2. Yantje Yophie Turang dengan jurnal “Optimalisasi Pelayanan Publik Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal Di Kota Bontang” tahun 2019. Dalam jurnal tersebut, permasalahan yang terjadi adalah posisi masyarakat yang masih diposisikan sebagai yang “melayani” bukan yang “dilayani”. Hal ini yang akhirnya menimbulkan dampak buruk terhadap kualitas pelayanan yakni terlantarnya upaya peningkatan pelayanan publik,



kurangnya inovasi, dan pemerintah menjadi kurang terpacu memperbaiki kualitas pelayanan publik. Perbedaan yang terdapat antara jurnal dengan penelitian penulis terletak pada fokus yang diteliti. Pada jurnal tersebut Yantje Yophie Turang membahas pengoptimalisasian pelayanan publik secara umum, sedangkan penulis berfokus kepada pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung.

3. Relinda Puspitasari dengan skripsi berjudul “Kualitas Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung Melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung Kabupaten Banyuwangi” tahun 2022. Dalam penelitiannya, Relinda berfokus untuk mengkaji kualitas pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dari sudut pandang teknologi yang dilakukan melalui situs Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) Kabupaten Banyuwangi. Relinda juga ingin mengetahui apakah pelayanan melalui SIMBG sudah bisa memberikan kemudahan kepada masyarakat dan juga apakah sudah efektif dan efisien. Hal inilah yang membedakan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Penulis ingin mengetahui hal apa saja yang bisa dilakukan untuk mengoptimalkan kualitas pelayanan PBG, tidak terbatas pada SIMBG saja.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA IMPLEMENTASI PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG)

A. Hukum Administrasi Negara

1. Pengertian Hukum

Menurut Apeldoorn, bahwa hukum tidak dapat didefinisikan, bahkan Apeldoorn menyakini tidak ada ahli yang mampu mendefinisikannya.¹³ Ini dikarenakan terdapat perbedaan persepsi tiap individu dalam memberikan pandangan terhadap hukum. Hal serupa juga dikemukakan oleh Achmad Ali dalam bukunya yang berjudul “*Menguak Tabir Hukum*”. Beliau berpendapat, hukum sulit untuk didefinisikan dikarenakan hukum itu sendiri hakikatnya abstrak walaupun dalam pelaksanaannya dapat berwujud konkret.¹⁴

Meskipun demikian, hal ini bukanlah suatu penghalang para ahli untuk mendefinisikan hukum. Beberapa pendapat ahli yang tersebut antara lain;

1. Menurut Hans Kelsen, “Hukum merupakan tata aturan sebagai suatu sistem aturan mengenai perilaku manusia. Hal ini berarti hukum tidak hanya terdiri dari sebuah aturan saja, namun terdiri



Mexsasai Indra, Oksep Adhayanto, dan Pery Rehendra Sucipta. 2021. *Hukum isasi Negara, Cetakan I*, Penerbit dan Percetakan Samudra Biru, Yogyakarta, hlm. 2.
Ali, Achmad. 2015. *Menguak Tabir Hukum, Edisi. Kedua*, Kencana, Jakarta, hlm.

atas seperangkat aturan yang mempunyai satu kesatuan yang membentuk suatu sistem.”¹⁵

2. Menurut Utrecht, “Hukum adalah kumpulan peraturan yang mengurus tata tertib suatu masyarakat sehingga harus ditaati oleh masyarakat.”¹⁶
3. Menurut Emmanuel Kant, “Hukum adalah keseluruhan kondisi dimana terjadinya gabungan keinginan pribadi seseorang dengan keinginan pribadi orang lain yang sesuai dengan hukum umum tentang kemerdekaan”¹⁷

2. Pengertian Administrasi Negara

Dimock dan Dimock berpendapat bahwa “administrasi negara adalah bagian dari administrasi umum yang mempunyai cakupan yang lebih luas, yaitu sebuah ilmu pengetahuan yang mempelajari tentang bagaimana setiap Lembaga mulai dari salah satu keluarga hingga Perserikatan Bangsa-bangsa disusun, digerakkan, dan dikemudikan.”¹⁸

Administrasi Negara, sebagai bagian dari ilmu politik, mengkaji proses penentuan kebijakan Negara. Oleh karena itu, sebagai hasil dari dua disiplin ilmu ini, administrasi Negara membutuhkan dua persyaratan agar



¹⁵ Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Sekjen Mahkamah MK-RI. Jakarta. hlm 13.
Satjipto Raharjo. 2005. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm. 38
Riduan Syahrani. 2009. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. hlm. 18.
Dimock dan Dimock dalam Drs. Muhammad, M.Si. 2019. *Pengantar Ilmu Administrasi Negara*. Unimal Press. Lhokseumawe. hlm 29.

dapat dipahami. Yang pertama, penting untuk memiliki pemahaman mengenai administrasi umum. Yang kedua, perlu diakui bahwa banyak permasalahan administrasi Negara muncul dalam konteks politik.¹⁹

Selanjutnya, Utrecht berpendapat bahwa “Administrasi Negara merujuk pada kumpulan jabatan dan alat administratif yang berada di bawah arahan pemerintah, yang dipimpin oleh presiden dengan dukungan dari menteri-menteri. Mereka melaksanakan sebagian dari tugas pemerintah, khususnya fungsi administratif yang tidak didelegasikan kepada badan yudikatif, legislatif, dan badan pemerintahan dari entitas hukum tingkat rendah, seperti badan pemerintahan di daerah otonom tingkat I dan II serta daerah istimewa.”²⁰

3. Pengertian Hukum Administrasi Negara

Terdapat beberapa perbedaan dalam menyebutkan Hukum Administrasi Negara, seperti: Hukum Tata Pemerintahan, Hukum Tata Usaha Negara, dan Hukum Administrasi Negara. Perbedaan ini mungkin timbul karena variasi dalam menerjemahkan istilah asli dari bidang studi ini atau karena keberagaman kecenderungan untuk memilih istilah yang berbeda, seperti yang digunakan oleh sarjana-sarjana sebelumnya. Salah satu istilah yang berasal dari lapangan studi ini adalah "*Administratief Recht*" dalam Bahasa Belanda dengan kata dasar “administrasi”. Istilah



Ibid.
Utrecht dalam I Nyoman Gede Remaja. 2017. *Hukum Administrasi Negara*.
Hukum Universitas Panji Sakti. Singaraja. hlm. 4.

“administrasi” (*administration, administratie*) yang diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia memiliki beberapa makna, seperti administrasi, pemerintahan, dan tata usaha (administrasi dalam arti sempit), sebagaimana dijelaskan sebelumnya.²¹

Mereka yang menerjemahkan "*administration*" sebagai "administrasi" saja, menggunakan istilah "Hukum Administrasi Negara" sebagai pengganti *Administratief Recht*. Sementara mereka yang mengartikan "*administration*" sebagai "pemerintahan" memilih istilah Hukum Tata Pemerintahan sebagai terjemahan dari *Administratief Recht*. Hal yang sama berlaku untuk Tata Usaha Negara. Selain itu, ada istilah lain yang berasal dari Bahasa Belanda dalam bidang studi ini, seperti "*Bestuursrecht*", "*Bestuurkunde*", dan "*Bestuurwetenschappen*". Kata "*bestuur*" dalam Bahasa Indonesia berarti pemerintahan. Oleh karena itu, penggunaan istilah Hukum Tata Pemerintahan, jika dikaitkan dengan istilah aslinya, mungkin berasal dari terjemahan atas istilah *administratief recht* (*administration* = pemerintahan).²²

Namun, berdasarkan pertemuan staf Pengajar Fakultas Hukum Negeri seluruh Indonesia yang diadakan pada tanggal 26-28 Maret 1973 di Cibulan, diputuskan untuk menggunakan istilah "Hukum Administrasi Negara". Keputusan ini diambil dengan alasan istilah "Hukum Administrasi



Mexasai Indra, Oksep Adhayanto, dan Pery Rehendra Sucipta. 2021. *Hukum Tata Usaha Negara, Cetakan I*, Penerbit dan Percetakan Samudra Biru, Yogyakarta, hlm. 6. Ibid.

Negara" memiliki makna yang luas, membuka peluang untuk mengembangkan cabang ilmu hukum ini yang lebih sesuai dengan perkembangan pembangunan dan kemajuan Negara Kesatuan Republik Indonesia di masa yang akan datang dan istilah ini dianggap lebih mudah dipahami dan dimengerti.²³

Pada prinsipnya, memberikan definisi yang dapat diterima oleh semua pihak terkait Hukum Administrasi Negara merupakan tugas yang sulit, mengingat luasnya cakupan Ilmu Hukum Administrasi Negara dan terus berkembang seiring dengan evolusi tata kelola dan penyelenggaraan suatu negara. Berikut ini adalah definisi Hukum Administrasi yang dikemukakan beberapa ahli:²⁴

1. Menurut Oppenheim, "Hukum Administrasi Negara sebagai suatu gabungan ketentuan-ketentuan yang mengikat badan-badan yang tinggi maupun rendah apabila badan-badan itu menggunakan wewenangnya yang telah diberikan kepadanya oleh Hukum Tata Negara."
2. Menurut J.H.P. Beltefroid, "Hukum Administrasi Negara adalah keseluruhan aturan-aturan tentang cara bagaimana alat-alat



Utrecht dalam I Nyoman Gede Remaja. 2017. *Hukum Administrasi Negara*. Hukum Universitas Panji Sakti. Singaraja. hlm. 5.
Bewa Ragawino S.H., M.SI. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Fakultas Ilmu Politik Universitas Padjadjaran. hlm. 3.

pemerintahan dan badan-badan kenegaraan dan majelis-majelis pengadilan tata usaha hendak memenuhi tugasnya.”

3. Menurut L.J. Van Apeldoorn, Hukum Administrasi Negara adalah keseluruhan aturan yang hendaknya diperhatikan oleh para pendukung kekuasaan penguasa yang disertai tugas pemerintahan itu.”

4. Ruang Lingkup Hukum Administrasi Negara

Menurut Van Vallen Hoven dalam karyanya yang berjudul "*Omtrek van het administratiefrecht*" memberikan sketsa mengenai isi dan cakupan Hukum Administrasi Negara dalam konteks hukum secara keseluruhan seperti berikut:²⁵

- a. “Hukum Tata Negara/*Staatrecht* yang meliputi:
 1. Pemerintah (*Bestuur*)
 2. Peradilan (*Rechtpraak*)
 3. Polisi (*Politie*)
 4. Perundang-undangan (*Regeling*)
- b. Hukum perdata (*Burgerlijk*)
- c. Hukum Pidana (*Strafrecht*)
- d. Hukum Administrasi Negara (*Administratief Recht*) yang meliputi:
 1. Hukum Pemerintahan (*Bestuur Recht*)
 2. Hukum Peradilan yang meliputi:



Ibid. hlm 7

- a. Hukum Acara Pidana
 - b. Hukum Acara Perdata
 - c. Hukum Peradilan Administrasi Negara
3. Hukum Kepolisian
 4. Hukum Proses Perundang-undangan (*Regelaarsrecht*)”

Walther Burckhardt (Swiss) menyatakan bahwa bidang-bidang utama Hukum Administrasi Negara melibatkan:²⁶

1. “Hukum Kepolisian, yang merujuk pada peran kepolisian sebagai alat administrasi Negara dengan sifat preventif, seperti dalam pencegahan penyakit seperti flu burung, malaria, pengawasan pembangunan, kebakaran, lalu lintas, dan perdagangan internasional (Ekspor-Impor).
2. Hukum Kelembagaan, yang mengharuskan administrasi untuk mengatur hubungan hukum sesuai dengan tugas penyelenggaraan kesejahteraan rakyat, seperti dalam bidang pendidikan, rumah sakit, pengaturan lalu lintas (laut, udara, dan darat), Telkom, BUMN, Pos, pemeliharaan fakir miskin, dan sebagainya.
3. Hukum Keuangan, yang mencakup peraturan-peraturan terkait keuangan Negara, seperti pajak, bea cukai, peredaran uang, pembiayaan Negara, dan lain sebagainya.”



Ibid. hlm 8

Kusumadi Pudjosewojo mengklasifikasikan bidang-bidang utama dalam Hukum Tata Usaha Negara atau Hukum Administrasi Negara, yang diambil dari Undang-undang Dasar Sementara, sebagai berikut:²⁷

- a. Hukum Tata Pemerintahan
- b. Hukum Tata Keuangan
- c. Hukum Hubungan Luar Negeri
- d. Hukum Pertahanan Negara dan Keamanan Umum

B. Pelayanan Publik

1. Pengertian Pelayanan Publik

Sesuai dengan mandat dari “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945” yang selanjutnya diatur dalam “Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik”, “Sejatinya pelayanan publik merupakan kegiatan yang tidak bisa lepas dari masyarakat dan pemerintah dalam berbangsa dan bernegara dalam bidang administrasi yang diatur oleh negara. Pelayanan publik juga merupakan salah satu hak warga negara yang wajib dipenuhi oleh negara.”

Dalam “Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik” juga dijelaskan tujuan dari dibentuknya undang-undang



Ibid. hlm 9

tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum antara masyarakat dan penyelenggara pelayanan publik. Hal ini tertuang dalam Pasal 3 yang berbunyi

- (3) “Tujuan undang-undang tentang pelayanan publik adalah:
- a. terwujudnya batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, kewajiban, dan kewenangan seluruh pihak yang terkait dengan penyelenggaraan pelayanan publik;
 - b. terwujudnya sistem penyelenggaraan pelayanan publik yang layak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan dan korporasi yang baik;
 - c. terpenuhinya penyelenggaraan pelayanan publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
 - d. terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik.”²⁸

Terdapat berbagai macam konsep dasar mengenai pelayanan publik, Moenir mendefinisikan “pelayanan publik sebagai kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan landasan faktor material melalui system, prosedur, dan metode tertentu dalam rangka usaha memenuhi kepentingan orang lain sesuai dengan haknya”²⁹.



Pasal 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik
H.A.S. Moenir, 2006, *Manajemen Pelayanan Umum Di Indonesia*, Bumi Aksara, lm. 26.

Sementara menurut Mahmudi, pelayanan publik adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan publik dan pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁰

Pelayanan Publik berasal dari dua kata, pelayanan dan publik. Pelayanan memiliki kata dasar layan yang artinya membantu menyiapkan (mengurus) apa yang diperlukan seseorang, kemudian dibubuhi dengan awalan pe dan akhiran an, menjadi pelayanan yang berarti perihal atau cara melayani. Sementara publik berarti umum atau masyarakat.³¹

Ditinjau dari sudut pandang hukum, definisi pelayanan publik terdapat dalam Surat Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003:³²

“Pelayanan publik adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima pelayanan maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Hal ini juga terdapat pada “Pasal 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik” yang berbunyi



Mahmudi. 2010. *Manajemen Kinerja Sektor Publik, Edisi. Kedua*, Sekolah Tinggi ↓, Yogyakarta, hlm. 22.

Philips Ngorang, 2020, *Etika Pelayanan Publik Sebuah Pengantar*, Rajawali Pers, n. 13.

Surat Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor .PAN/7/ 2003.

(1) “Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.”³³

Dari kedua definisi yang telah disebutkan, dapat disimpulkan bahwa Pelayanan Publik adalah semua kegiatan yang dilakukan oleh penyelenggara pelayanan publik baik pemerintah maupun swasta dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Jenis Pelayanan Publik

Dalam Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003, pelayanan publik dibagi dalam tiga kelompok, yaitu: ³⁴

a. “Kelompok Pelayanan Administratif

Yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk dokumen resmi yang dibutuhkan oleh publik, misalnya status kewarganegaraan, sertifikat kompetensi, kepemilikan atau penguasaan terhadap suatu



Pasal 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/

barang dan sebagainya. Dokumen ini antara lain Kartu Tanda Penduduk (KTP), Akta Pernikahan, Akta Kelahiran, Akta Kematian, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), Surat Izin Mengemudi (SIM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Paspor, Sertifikat Kepemilikan/Penguasaan Tanah, dan sebagainya

b. Kelompok Pelayanan Barang

Yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk/jenis barang yang digunakan oleh publik, misalnya jaringan telepon, penyedia tenaga listrik, air bersih, dan sebagainya

c. Kelompok Pelayanan Jasa

Yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk jasa yang dibutuhkan oleh publik, misalnya pendidikan, pemeliharaan, Kesehatan, penyelenggaraan transportasi, pos, dan sebagainya.”

Berdasarkan dari yang penyelenggaranya, pelayanan publik terbagi dalam dua, yaitu:

- a. “Pelayanan publik atau pelayanan umum yang diselenggarakan oleh organisasi privat, adalah semua penyedia barang atau jasa publik yang diselenggarakan oleh swasta.
- b. Pelayanan publik atau pelayanan umum yang diselenggarakan oleh organisasi publik. Pelayanan ini dapat dibedakan menjadi:

- 1) Bersifat primer adalah semua penyedia barang atau jasa publik yang diselenggarakan oleh pemerintah yang di dalamnya



pemerintah merupakan satu-satunya penyelenggara dan pengguna/klien, mau tidak mau harus memanfaatkannya.

- 2) Bersifat sekunder adalah segala bentuk penyediaan barang atau jasa publik yang diselenggarakan oleh pemerintah, tetapi yang di dalamnya pengguna/klien tidak harus mempergunakannya karena adanya penyelenggara pelayanan.”³⁵

3. Asas Pelayanan Publik

Setiap peraturan hukum memiliki akar atau didasarkan pada asas hukum, yang nilainya dipercaya terkait dengan penataan masyarakat guna mencapai ketertiban yang dengan adil, karena kebenaran materiil dari sebuah aturan hukum yang menjadi landasan formal suatu sistem hukum merujuk pada asas-asas yang menjadi fondasi seluruh aturan-aturan hukum yang berlaku sebagai hukum positif yang harus ditaati di negara mana hukum tersebut diberlakukan.³⁶

Oleh karena itu dalam menjalankan pelayanan publik, penyelenggara pelayanan publik harus berdasarkan asas-asas yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik. Dalam undang-undang tersebut dua belas asas yang



Atik dan Ratminto. 2005. *Manajemen Pelayanan, Disertai Dengan Pengembangan Konsep, penerapan citizen's charter dan standar pelayanan minimal*. Yogyakarta: elajar, hlm. 8.

Atmadja, *Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum*, Jurnal Kertha Wicaksana. 2018 de. Volume 12, Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, hlm. 146.

menjadi dasar bagi pihak penyelenggara untuk mewujudkan pelayanan yang optimal. Dua belas asas itu adalah:

- 1) “Kepentingan umum, artinya pemberian pelayanan publik tidak boleh mengutamakan pribadi dan/atau kelompok;
- 2) Kepastian hukum, jaminan terwujudnya hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan pelayanan;
- 3) Kesamaan hak, artinya pemberian pelayanan tidak membedakan suku, ras, agama, golongan, gender, dan status ekonomi;
- 4) Keseimbangan hak dan kewajiban, artinya pemenuhannya harus sebanding dengan kewajiban yang harus dilaksanakan, baik oleh pemberi maupun penerima pelayanan;
- 5) Keprofesionalan, artinya pelaksana pelayanan harus memiliki kompetensi sesuai dengan bidang tugas;
- 6) Partisipatif, artinya peningkatan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan dengan memperhatikan aspirasi, kebutuhan, dan harapan masyarakat;
- 7) Persamaan perlakuan/tidak diskriminatif artinya setiap warga negara berhak memperoleh pelayanan yang adil;
- 8) Keterbukaan, artinya setiap penerima pelayanan dapat dengan mudah mengakses dan memperoleh informasi tentang pelayanan yang diinginkan;



- 9) Akuntabilitas, artinya proses penyelenggaraan pelayanan harus dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
- 10) Fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, artinya pemberian kemudahan terhadap kelompok rentan sehingga tercipta keadilan dalam pelayanan;
- 11) Ketepatan waktu, artinya penyelesaian setiap jenis pelayanan dilakukan tepat waktu sesuai dengan standar pelayanan; Pelaksana pelayanan harus memiliki kompetensi yang sesuai dengan bidang tugas. Hal ini dimaksudkan agar pelayanan dapat berjalan dengan maksimal dan agar masyarakat merasa puas.
- 12) Kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan, artinya setiap jenis pelayanan dilakukan secara cepat, mudah dan terjangkau.”³⁷

4. Standar Pelayanan Publik

Tertuang dalam Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003, “Sesungguhnya pelayanan publik adalah pemberian pelayanan prima kepada masyarakat yang merupakan perwujudan kewajiban aparatur pemerintah sebagai abdi masyarakat.”³⁸

Pelayanan yang baik dan berkualitas tentunya akan memberikan



Sirajuddin. Dkk, 2012, *Hukum Pelayanan Publik Berbasis Keterbukaan Informasi ipasi*, Setara Press, Malang hlm 41.

Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor .PAN/7/2003.

kepuasan kepada masyarakat, karena masyarakat secara langsung bisa memberikan penilaian terhadap kinerja pelayanan yang diberikan. Parameter kepuasan masyarakatlah yang bisa dijadikan sebagai tolak ukur suatu keberhasilan dalam penyelenggaraan pemerintah.³⁹ Maka dari hal tersebut, setiap pelayanan publik harus memiliki tolak ukur dan memastikan bahwa masyarakat mengetahui hal tersebut sebagai bentuk adanya jaminan kepastian bagi penerima pelayanan, serta harus ditaati oleh pemberi pelayanan dan penerima pelayanan. Oleh karena itu, standar pelayanan merupakan tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji penyelenggara pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur.

Dalam “Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/ 2003”, standar pelayanan yang dimaksud, sekurang-kurangnya meliputi: ⁴⁰

1. “Prosedur Pelayanan

Prosedur pelayanan yang dibakukan bagi pemberi dan penerima pelayanan termasuk pengaduan.

2. Waktu Penyelesaian



Hayat, 2019, *Manajemen Pelayanan Publik*, Rajawali Pers, Depok, hlm. 1.
Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/

Waktu penyelesaian yang ditetapkan sejak saat pengajuan permohonan samapi dengan penyelesaian pelayanan termasuk pengaduan.

3. Biaya Pelayanan

Biaya/ tarif pelayanan termasuk rinciannya yang ditetapkan dalam proses pemberian pelayanan

4. Produk Pelayanan

Hasil pelayanan yang akan diterima sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

5. Sarana dan Prasarana

Penyediaan sarana dan prasarana pelayanan yang memadai oleh penyelenggara pelayanan publik.

6. Kompetensi Petugas Pemberi Pelayanan

Kompetensi petugas pemberi pelayanan harus ditetapkan dengan tepat berdasarkan pengetahuan, keahlian, keterampilan, sikap dan perilaku yang dibutuhkan.”

C. Konsep Optimalisasi

Optimalisasi diartikan sebagai suatu tindakan, proses, atau metodologi untuk menjadikan sesuatu (sebagai desain, system, atau



keputusan) agar menjadi lebih baik dan sempurna, fungsional, atau lebih efektif.⁴¹

Menurut Winardi optimalisasi adalah ukuran yang menyebabkan tercapainya tujuan sedangkan jika dipandang dari sudut usaha. Optimalisasi adalah usaha memaksimalkan kegiatan sehingga mewujudkan keuntungan yang diinginkan atau dikehendaki. Maka dalam hal ini dapat dimaknai sebagai suatu tindakan, proses, atau metodologi untuk membuat sesuatu menjadi lebih baik dan sempurna.⁴²

Dalam penelitian ini, optimalisasi pelayanan publik bisa diartikan sebagai kegiatan/upaya yang memiliki tujuan untuk meningkatkan kualitas pada bidang pelayanan publik agar menjadi lebih efektif dan efisien sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada peraturan perundang-undangan.

D. Perizinan

1. Pengertian Izin

Tidaklah m. udah memberikan definisi apa yang dimaksud dengan izin. Demikian menurut Sjachran Basah.⁴³ Sulit memberikan definisa



Tim Prima Pena, 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Gita Media Press,

J. P. Winardi, 2005, *Optimalisasi, Edisi 1*, Cetakan 10, Jakarta, PT.RajaGrafindo
ilm. 14.

Sjachran Basah, 1995, dalam Dr. Ridwan H.R., Op.cit hlm. 196.

tidaklah berarti tidak terdefiniskan. Justru hal ini menimbulkan beberapa definisi yang berbeda dari beberapa ahli.

N.M. Spelt dan J.B.J.M ten Berg membagi pengertian izin dalam arti luas dan sempit. Yaitu sebagai berikut:

“Izin adalah salah satu instrument yang paling banyak digunakan dalam Hukum Administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Izin ialah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundang-undangan. Dengan memberi izin penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini menyangkut perkenan bagi suatu Tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya. Izin (dalam arti sempit) adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya. Didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Yang pokok dalam izin dalam artian sempit ialah bahwa suatu Tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan



yang disangkutkan dengan perkenan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu pada tiap kasus.”⁴⁴

Menurut Bagir Manan, izin dalam artian luas berarti;

“Suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan Tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.”

Van der Pot memiliki pandangan yang sedikit berbeda dari N.M. Spelt dan J.B.J.M ten Berg, menurutnya “Izin adalah keputusan yang memperkenankan dilakukannya perbuatan yang pada prinsipnya tidak dilarang oleh pembuat peraturan.”⁴⁵

Sementara itu menurut E. Utrecht, “Izin (*vergunning*) adalah bilamana pembuat peraturan tidak umumnya melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga diperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, maka perbuatan administrasi negara memperkenankan perbuatan bersifat suatu izin (*vergunning*).”⁴⁶



⁴⁴ Ridwan H.R., 2014, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, PT. RajaGrafindo Jakarta, hlm 199.

Van der Pot dalam Utrecht dan Moh. Saleh Djindang, 1985, *Pengantar Hukum ışı Negara Indonesia*, cetakan kedelapan, Penerbit dan Balai Buku Ichtiar, Jakarta,

A.M Yunus Wahid, 2018, *Pengantar Hukum Lingkungan*, Prenadamedia Group. n. 214.

2. Fungsi dan Tujuan Perizinan

Fungsi Izin adalah sebagai instrument yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkan, guna mencapai suatu tujuan konkret. Adrian Sutedi dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik”, “Ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi sebagai fungsi penertib dan fungsi pengatur. Sebagai fungsi penertib dimaksudkan agar izin atau setiap izin atau tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan usaha masyarakat lainnya tidak bertentangan satu sama lain. Berkaitan dengan itu, maka ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terwujud. Sedangkan izin sebagai fungsi mengatur dimaksudkan agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga meminimalisir penyalahgunaan izin yang telah diberikan. Dengan kata lain, fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.”⁴⁷

Dalam teorinya, perizinan berfungsi sebagai instrument rekayasa pembangunan, *budgeting*, dan regulen. Dilihat dari sisi perkembangan pembangunan pemerintah dan masyarakat, fungsi perizinan bisa memengaruhi terlaksananya program pembangunan tersebut.



Adrian Sutedi, 2010, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar akarta, hlm. 167.

Kemudian tujuan dari perizinan sendiri tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi. Berangkat dari peristiwa konkret yang beragam inilah yang menjadikan tujuan dari perizinan juga beragam. Kemudian Adrian Sutedi dalam buku yang sama, “Dari sudut pandang pemerintah, perizinan bertujuan untuk membantu pemerintah untuk mengatur ketertiban sesuai dengan izin yang dimohonkan oleh pemohon dan sebagai sumber pendapatan daerah yang tujuannya untuk membiayai pembangunan daerah tersebut. Kemudian dari sudut pandang masyarakat, tujuan dari pemberian izin yaitu untuk mendapatkan kepastian hukum dari setiap izin yang telah diajukan, untuk mendapatkan kepastian hak, dan untuk mempermudah mendapatkan fasilitas.”⁴⁸

Dari pemaparan di atas, dengan adanya system perizinan, diharapkan tercapainya tujuan tertentu seperti mengarahkan atau mengendalikan aktivitas tertentu (misalnya izin mendirikan bangunan), perlindungan terhadap, sebagai bentuk pencegahan kerusakan lingkungan atau pencemaran lingkungan, melindungi objek-objek tertentu, untuk membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni pada daerah padat penduduk), dan memberikan pengarahannya dengan cara menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas.⁴⁹



Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Pajak Retribusi Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Bogor, hlm. 112.

Juniarso Ridwan, Achmad Sodik Sudrajat, 2009, *Hukum Administrasi Negara dan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, hlm 218.

3. Unsur-unsur Perizinan

Berdasarkan pendapat para ahli sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa izin merupakan perbuatan bersegi satu yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan pada peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa nyata yang sesuai dengan prosedur dan persyaratan tertentu. Dari pengertian ini, ada beberapa unsur dalam perizinan, yaitu instrument yuridis, peraturan perundang-undangan, organ pemerintah, peristiwa konkret, prosedur dan persyaratan.

a. Instrumen Yuridis

Tugas dan kewenangan pemerintah dalam negara modern tidak terbatas pada menjaga ketertiban dan keamanan, tetapi juga bertugas untuk mengusahakan kesejahteraan umum (*bestuurszorg*).⁵⁰ Untuk menjalankan tugas tersebut, pemerintah diberikan kewenangan pengaturan. Kemudian dari adanya kewenangan pengaturan inilah maka timbul beberapa instrument yuridis dalam bentuk keputusan yang bertujuan untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret. Karena bersifat individual dan konkret inilah yang menjadikan keputusan sebagai ujung tombak dari instrumen yuridis dalam penyelenggaraan pemerintahan. Izin



Ridwan H.R., 2014, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, PT. RajaGrafindo Jakarta hlm. 202.

sendiri merupakan keputusan yang bersifat konstitutif yang berarti dapat menimbulkan hak baru bagi seseorang yang namanya terdapat di dalam sebuah keputusan. Oleh sebab itu, pembuatan izin harus patuh kepada syarat dan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang telah dijabarkan di atas.

b. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia adalah negara hukum, oleh karena itu pula setiap pembuatan dan penerbitan izin yang mana merupakan sebuah tindakan hukum, harus didasarkan pada wewenang yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan atau harus sesuai dengan asas legalitas. Karena tanpa adanya dasar wewenang ini maka Tindakan hukum tersebut menjadi tidak sah. Namun menurut Marcus Lukman, “Kewenangan pemerintah dalam bidang izin itu bersifat *diskresionare power* atau berupa kewenangan bebas, yang berarti pemerintah diberi kewenangan untuk mempertimbangkan atas dasar inisiatif sendiri hal-hal yang berkaitan dengan izin, Misalnya pertimbangan tentang:

- 1) Kondisi tertentu yang memungkinkan suatu izin diberikan kepada pemohon.
- 2) Bagaimana mempertimbangkan kondisi tersebut.



- 3) Konsekuensi yuridis yang mungkin timbul akibat pemberian atau penolakan izin, terkait dengan pembatasan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Prosedur apa yang harus diikuti atau dipersiapkan pada saat dan sesudah keputusan diberikan, baik penerimaan maupun penolakan pemberian izin.”⁵¹

c. Organ Pemerintah

P. Nicolai berpendapat bahwa “Wewenang pemerintahan adalah kemampuan untuk melakukan tindakan dan/atau perbuatan hukum tertentu untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum itu juga. Dalam wewenang pemerintahan itu juga terdapat adanya hak dan kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan suatu perbuatan atau Tindakan.”⁵² N.M Spelled dan J.B.J.M ten Berge berpendapat bahwa “Keputusan pemberian izin harus dilakukan oleh badan yang berwenang, dan hampir semua yang terlibat dalam hal ini adalah instansi pemerintah atau penyelenggara negara. Instansi pemerintah atau penyelenggara negara yang



Ridwan, H.R. 2014, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, PT. RajaGrafindo Jakarta hlm. 202.

Aminuddin Ilmar, 2013. *Hukum Tata Pemerintahan*, cetakan I, Identitas Universitas in, Makassar, hal. 115.

dimaksud dalam hal ini adalah badan-badan di tingkat otoritas nasional (Menteri) atau otoritas daerah.”⁵³

d. Peristiwa Konkret

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa pemerintah menggunakan instrumen yuridis yang berupa izin dalam bentuk keputusan Ketika berhadapan dengan peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret adalah peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang tertentu, tempat tertentu, dan fakta hukum tertentu. Karena keberagaman peristiwa konkret ini berjalan selaras dengan perkembangan masyarakat yang juga beragam, maka izin juga menjadi beragam. Berbagai jenis izin dan instansi pemberi izin bisa saja berubah tergantung pada perubahan kebijakan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan izin itu. Walaupun demikian, izin akan selalu ada dan digunakan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan segala hal yang terkait dengan masyarakat.

e. Prosedur dan Persyaratan

Umumnya, dalam bermohon izin, terdapat prosedur yang telah ditentukan oleh pemerintah. Selain itu juga terdapat



Sjachran Basah, *Sistem Perizinan Sebagai Instrumen Pengendalian Lingkungan*, ada Seminar Hukum Lingkungan, diselenggarakan oleh KLH bekerja sama dengan date Compliance and Enforcement Program dari BAPEDAL, 1-2 Mei 1996, Jakarta, lam buku Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm. 204.

persyaratan yang harus dipenuhi yang telah ditentukan sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Menurut Soehino, syarat-syarat pada sebuah izin bersifat konstitutif dan kondisional. Memiliki sifat konstitutif karena ada perbuatan atau tingkah laku yang wajib dipenuhi. Berarti diberikannya sebuah izin itu berdasarkan peristiwa konkret yang Ketika tidak dipenuhi maka bisa dikenai sanksi. Penentuan prosedur dan persyaratan suatu perizinan dilakukan oleh pemerintah secara sepihak. Meski secara sepihak, pemerintah tidak boleh untuk membuat atau menetapkan prosedur dan persyaratan dengan sewenang-wenang, tetapi juga harus selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁴

4. Jenis Perizinan

H.R Ridwan menggolongkan izin menjadi tiga, yaitu:⁵⁵

- a. Lisensi, merupakan izin yang sebenarnya (*deiegenlyke*). Dasar pemikiran mengadakan penetapan yang merupakan lisensi ini adalah bahwa hal-hal yang diliputi oleh lisensi di bawah pengawasan pemerintah, untuk mengadakan penertiban. Salah satu contohnya adalah IMB.



Sjachran Basah, *Perizinan di Indonesia*, Makalah Untuk Penataran Hukum Asasi dan Lingkungan, Fakultas Hukum Unair Surabaya, November, 1992, hlm. 4-6.
Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm. 207.

Ridwan, H.R. 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 205

- b. Dispensasi adalah suatu pengecualian dari ketentuan hukum dalam hal mana pembuat undang-undang sebenarnya dalam prinsipnya tidak berniat mengadakan pengecualian.
- c. Konsesi, disini pemerintah menginginkan sendiri klien menganjurkan adanya usaha-usaha industri gula atau pupuk dengan memberikan fasilitas-fasilitas kewenangan kewajiban.

E. Izin Mendirikan Bangunan

Izin Mendirikan Bangunan atau yang lebih dikenal dengan IMB, diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Di dalam peraturan tersebut, “IMB adalah suatu surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.”⁵⁶

Adrian Sutedi berpendapat bahwa ada empat hal yang menjadikan IMB penting dalam mendirikan bangunan. Pertama, agar tidak timbul gugatan dari pihak lain setelah bangunan berdiri, oleh karena itu diperlukan kejelasan status dari tanah yang bersangkutan. Kedua, diperlukannya penataan yang baik dan teratur, aman, tertib, dan nyaman di wilayah perkotaan. Ketiga, untuk menghindari bahaya secara fisik dalam penggunaan bangunan, yang mana ketika melakukan perencanaan



Bagian Penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan

pembangunan agar dilakukan secara matang dan memenuhi standar teknis bangunan yang telah ditetapkan yang meliputi arsitektur, konstruksi, dan instalasi. Keempat, pemantauan terhadap standar teknis bangunan yang dengan hal ini diharapkan dapat mencegah bahaya yang dapat ditimbulkan terlebih ketika sedang pengerjaan konstruksi bagi lingkungan, tenaga kerja, masyarakat sekitar, maupun pengguna bangunan.⁵⁷

Adapun syarat-syarat dan prosedur yang harus dipenuhi ketika bermohon untuk Izin Mendirikan Bangunan, yaitu:⁵⁸

a. “Syarat

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga
- 3) Surat Keterangan dari Lurah setempat
- 4) Fotokopi pelunasan PBB tahun berjalan
- 5) Fotokopi hak atas tanah
- 6) Fotokopi izin gambar bangunan
- 7) Surat Keterangan Izin Tetangga
- 8) Formulir IMB dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan



Adrian Sutedi dalam Roman Situngkir, *Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi an Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Cipta Kerja*, Jurnal Iuris Studia. 2021. Volume 2, Nomor 3, Kantor Wilayah an Hukum dan Hak Asasi Manusia Sumatera Utara, Indonesia. hlm. 666.

<https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/7995517/pemerintah-kecamatan-zin-mendirikan-bangunan-imb>, diakses pada Jumat, 14 Juli 2023 pukul 12.54

b. Prosedur

- 1) Mendaftarkan diri ke staf kecamatan ke petugas loket.
- 2) Menerima permohonan, meregeltrasi berkas dan kebenaran persyaratan.
- 3) Mengecek,memverifikasi,memeriksa berkas,bila berkas telah lengkap dan benar,berdasarkan data pemohon staf membuat draf surat rekomendasi pembuatan IMB.
- 4) Mengajukan draf surat kepada kasi ekbang untuk diperiksa dan disetujui.
- 5) Jika draf surat telah benar, maka akan diberi paraf persetujuan dan apabila tidak benar maka akan dikembalikan kepada staf untuk diperbaiki.
- 6) Draf yang telah diparaf akan diajukan ke sekcam untuk diperiksa dan disetujui.
- 7) Memeriksa draf surat yang telah disetujui oleh Sekcam.
- 8) Mengajukan draf surat yang telah disetujui oleh Sekcam kepada Camat.
- 9) Camat memeriksa draf apabila sudah benar maka akan disetujui dan ditandatangani.
- 10)Menstempel dan mengarsipkan surat rekomendasi pembuatan IMB dan menyerahkan surat keterangan tersebut kepada pemohon.



11) Pemohon menerima surat rekomendasi IMB dari staf kecamatan.”

F. Persetujuan Bangunan Gedung

Kemudian setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, IMB berubah nama menjadi PBG. Dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung”,

“Persetujuan Bangunan Gedung 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.”

Sementara itu menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Persetujuan Bangunan Gedung, atau disingkat PBG, adalah Perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai dengan yang direncanakan.⁵⁹ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, persetujuan merupakan pernyataan setuju atau pernyataan menyetujui; membenaran.



<https://simbg.pu.go.id/Informasi> diakses pada Rabu, 12 Juli 2023, pukul 22.13

Perbedaan yang paling mendasar antara IMB dan PBG ialah IMB merupakan sebuah yang harus didapatkan oleh pemilik bangunan sebelum atau pada saat sedang mendirikan bangunan dan teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin, sedangkan PBG bersifat pengaturan perizinan yang mengatur Bangunan Gedung harus didirikan, pengaturan tersebut Bangunan Gedung harus memenuhi standar teknis yang sudah ditetapkan. Standar teknis yang dimaksud berupa perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung dan Pemanfaatan Bangunan Gedung.⁶⁰ Selain itu, menurut “Pasal 24 angka 42 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 45 ayat (1) UU Bangunan Gedung” apabila sebuah bangunan tidak memiliki PBG, maka bangunan tersebut bisa dikenakan sanksi administratif berupa:⁶¹

1. “Peringatan tertulis;
2. Pembatasan kegiatan pembangunan;
3. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;



Roman Situngkir, *Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*, ian Hukum. 2021. Volume 2, Nomor 3, Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Manusia Sumatera Utara, Indonesia. hlm. 665.
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-pbg-dan-sanksi-jika-bangunan-kinya-lt50a86f56c173c/#!>

4. Penghentian sementara atau tetap ada pemanfaatan bangunan gedung;
5. Pembekuan persetujuan bangunan gedung;
6. Pencabutan persetujuan bangunan gedung;
7. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
8. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
9. Perintah pembongkaran bangunan gedung.”

Dilansir dari situs dpu.kulonprogokab.go.id yang mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, persyaratan PBG terbagi dalam enam kelompok, yaitu:⁶²

- a. “Data Umum berupa informasi KTP/KITAS, informasi Keterangan Rencana Kota (KRK), Surat Perjanjian pemanfaatan tanah antara pemilik tanah dan Pemilik Bangunan Gedung (jika pemilik tanah bukan pemilik Gedung), Ketentuan Keselamatan Operasi Penerbangan (jika dibutuhkan), Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (jika dibutuhkan), dokumen lingkungan (kecuali untuk rumah tinggal dengan kompleksitas sederhana),



<https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/622/perbedaan-persyaratan-imb-dan-pbg>
ada Rabu, 26 Juli 2023, pukul 01.31 WITA.

Surat kerukunan umat beragama (SKUB) untuk fungsi keagamaan dan surat keterangan dari Kantor Wilayah Kementerian Agama (apabila bangunan gedung adalah fungsi keagamaan), dan Dokumen Pertelaan (apabila bangunan gedung terdiri dari Satuan Unit Bangunan Gedung (SUBG) dan/atau Satuan Unit Rumah Susun (Sarusun) yang dapat dimiliki lebih dari 1 (satu) orang atau Badan Hukum.)

- b. Data Teknis Tanah berupa gambar batas tanah yang dikuasai termasuk gambar bangunan gedung yang sudah ada pada area/persil yang akan dibangun (apabila bangunan gedung pada area/persil yang akan dibangun) dan gambar dan/atau Uraian Kontur Tanah dan Informasi tentang hasil penyelidikan tanah.
- c. Data Teknis Arsitektur berupa konsep rancangan arsitektur, kecuali bangunan rumah tinggal kompleksitas sederhana dan gambar perencanaan, gambar rencana tata ruang dalam dan tata ruang luar, kecuali bangunan rumah tinggal kompleksitas sederhana, spesifikasi teknis, dan rekomendasi peil banjir (bila dibutuhkan).
- d. Data Teknis Struktur berupa perhitungan struktur, gambar rinci struktur, dan spesifikasi teknis komponen struktur.
- e. Data Teknis Mekanikal, Elektrikal, dan *Plumbing* berupa perhitungan teknis yang disesuaikan dengan kebutuhan



bangunan (apabila disyaratkan), spesifikasi teknis komponen mekanikal, elektrikal, dan *plumbing*.

- f. Ketentuan dalam bentuk data/ ceklist pada sistem simbg.pu.go.id berupa pernyataan mematuhi KRK, pernyataan menggunakan pelaksana konstruksi, pernyataan menggunakan pengawas/manajemen konstruksi bersertifikat, pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa, dan pernyataan kebenaran dokumen yang disampaikan.”

Menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Persetujuan Bangunan Gedung berfungsi untuk memastikan legalitas dalam pembangunan sebuah bangunan Gedung, memastikan dalam pembangunan bangunan Gedung tersebut memenuhi standar yang menjamin keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi penggunaannya.⁶³ Tahapan untuk menerbitkan PBG dimulai dengan tahapan konsultasi yang meliputi pendaftaran yang dilakukan oleh pemohon melalui SIMBG yang mana pemeriksaan dokumen akan dilaksanakan oleh Tim Penilai Teknis (TPT) untuk bangunan rumah tinggal atau Tim Profesi Ahli (TPA) untuk bangunan selain rumah tinggal. Pemeriksaan pemenuhan standar teknis meliputi tahapan pemeriksaan dokumen rencana arsitektur dan dokumen rencana struktur dan MEP

mechanical, Electrical, and Plumbing Engineering). Kemudian hasil

<https://simbg.pu.go.id/Informasi> diakses pada Jumat, 14 Juli 2023, pukul 13.07



pemeriksaan itu dituangkan dalam berita acara yang dilengkapi dengan kesimpulan dari tim terkait yang dilakukan paling banyak lima kali dalam kurun waktu paling lama 28 hari kerja sebelum akhirnya dinyatakan memenuhi standar teknis.⁶⁴

Setelah PBG diterbitkan, pemilik bangunan gedung harus mempunyai Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan diterbitkan bersamaan dengan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) yang memakan waktu paling lama tiga hari kerja sejak dikeluarkannya surat pernyataan kelaikan fungsi yang diunggah melalui SIMBG. SLF memiliki masa berlaku dua puluh tahun untuk rumah tinggal tunggal dan lima tahun untuk bangunan gedung selain rumah tinggal tunggal.



Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2022, *Persetujuan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi*