

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangunan gedung merupakan bentuk fisik dari hasil kegiatan konstruksi yang terintegrasi secara permanen dengan lokasi tempat keberadaannya, baik secara keseluruhan maupun sebagian, yang dapat berada di atas dan/atau di dalam tanah maupun perairan. Bangunan tersebut memiliki fungsi sebagai wadah aktivitas manusia, meliputi fungsi hunian, keagamaan, komersial, sosial, budaya, serta fungsi khusus lainnya. Ketentuan mengenai bangunan gedung diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang mencakup pengaturan terkait fungsi bangunan, persyaratan teknis dan administratif, tahapan penyelenggaraan, serta hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan pada setiap fase pelaksanaannya. Di samping itu, undang-undang ini turut memuat ketentuan mengenai peran serta masyarakat, pembinaan oleh pemerintah, sanksi hukum, serta ketentuan peralihan dan penutup. Seluruh pengaturan tersebut disusun berdasarkan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian antara bangunan gedung dengan lingkungan sekitarnya, demi menjamin terpenuhinya hak-hak masyarakat yang berkeadilan dan berlandaskan nilai-nilai kemanusiaan.

Partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung tidak hanya dimaknai sebagai upaya dalam membangun dan memanfaatkan bangunan untuk keperluan pribadi, melainkan juga sebagai bentuk kontribusi dalam meningkatkan pemenuhan terhadap persyaratan bangunan serta menciptakan ketertiban dalam penyelenggaraannya secara menyeluruh. Implementasi teknis dari ketentuan-ketentuan tersebut dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 disebutkan bahwa seluruh masyarakat diharuskan memiliki izin sebelum membangun gedung, izin ini yang selanjutnya dinamakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Sebelum lahirnya UU Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020, nomen klatur PBG bernama Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dimana persyaratan pada IMB menekankan kepada Persyaratan Administrasi dan Persyaratan Teknis sedangkan pada PBG lebih mengedepankan Persyaratan teknis. Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, Persetujuan Bangunan Gedung diartikan sebagai bentuk perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk melakukan kegiatan pembangunan baru, perubahan, perluasan, pengurangan, dan/atau pemeliharaan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan standar teknis yang berlaku. Penyederhanaan terhadap persyaratan perizinan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dalam proses perizinan, tanpa mengesampingkan aspek keselamatan dan keamanan publik. Hal

tersebut dicapai melalui mekanisme layanan konsultasi dan evaluasi terhadap pemenuhan standar teknis, sebagaimana telah diatur secara terperinci dalam peraturan yang sama.

Di Kabupaten Luwu Utara banyak bangunan-bangunan yang berdiri tetapi tidak memiliki izin, dari data bangunan Bidang Cipta Karya Dinas PUTRKP2 di Kecamatan Masamba terdapat 1.134 bangunan yang berada di sepanjang jalan arteri mulai dari Jembatan Radda sampai Jembatan Baliase. Sekitar 832 di antaranya tidak memiliki ijin. Padahal substansi PBG adalah agar bangunan yang terbangun terjamin keamanan, keandalan dan kenyamanannya. Masyarakat yang tidak memiliki izin bangunan menganggap bahwa ijin bangunan belum terlalu bermanfaat bagi mereka, ijin bangunan hanya diurus jika ijin tersebut akan mereka gunakan mengurus pinjaman ke bank. Penegakan sanksi yang kurang tegas juga sebagai salah satu faktor banyaknya Masyarakat yang tidak mengurus ijin sebelum membangun. Untuk itu perlu diupayakan usaha untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengurus ijin bangunan dengan kesadaran sendiri ataupun Upaya lain yang memaksa masyarakat untuk mengurus izin bangunan.

Penerapan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dilakukan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) berbasis web yang dapat diakses melalui tautan <https://simbg.pu.go.id>. Platform ini dikembangkan untuk memfasilitasi proses perizinan secara lebih efisien, sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Berdasarkan ketentuan Pasal 347 Ayat (2) dalam peraturan tersebut, pemerintah daerah kabupaten/kota diwajibkan untuk menyediakan layanan PBG dalam jangka waktu paling lambat enam bulan sejak peraturan mulai berlaku. Menindaklanjuti ketentuan tersebut, Pemerintah Kabupaten Luwu Utara mulai mengimplementasikan sistem PBG pada Januari 2022.. Awal penerapan PBG di Kab. Luwu Utara melalui SIMBG pada tautan <https://simbg.pu.go.id> memiliki tantangan dan hambatan tersendiri. Di satu sisi pengurusan ijin secara online akan memudahkan masyarakat namun disisi lain memiliki tantangan tersendiri terutama dalam hal kesiapan perangkat, pemahaman pemohon akan dunia internet serta tenaga pengelola system tersebut. Penelitian Prajapati & Laha (2019) menunjukkan bahwa digitalisasi layanan perizinan seperti PBG dapat mempermudah masyarakat dan meningkatkan akuntabilitas. Sejalan dengan itu, Forster et al. (2020) dan Eom & Lee (2014) menekankan pentingnya kesiapan SDM dan keterlibatan masyarakat dalam implementasi kebijakan berbasis e-government. Di berbagai negara, penerapan sistem perizinan bangunan digital juga membantu mempercepat proses pelayanan dan meningkatkan transparansi (Jansen & Bloemen, 2018; Lindblad & Wentz, 2018). Namun, tantangan tetap ada terutama dari sisi koordinasi dan pemahaman teknis (Ali & Olanrewaju, 2016; Azmi & Bee, 2017). Penelitian Zhang & Chen (2020) serta Hu & Shi (2021) juga menemukan bahwa kualitas layanan digital berpengaruh signifikan terhadap kepuasan dan kepercayaan masyarakat. Menurut Sprenkamp et al. (2025), pengembangan chatbot e-government seperti AskThePublic mampu meningkatkan partisipasi publik serta memperkuat transparansi dan akuntabilitas kebijakan. Hal tersebut dikarenakan selama proses berlangsung masyarakat ikut berperan aktif

serta dapat mengetahui sejauh mana proses pengajuan berjalan. Chen & Zhang (2021) menegaskan bahwa kualitas layanan digital perizinan berdampak signifikan terhadap kepuasan masyarakat, yang menjadi salah satu indikator kesuksesan implementasi kebijakan publik. Jansen & Bloemen (2018) membandingkan pendekatan tradisional perizinan bangunan dengan sistem berbasis standar teknis, menunjukkan bahwa pendekatan baru lebih fleksibel dan adaptif. Pendekatan yang lebih fleksibel dan adaptif sangat memudahkan masyarakat dalam melakukan proses pengurusan.

Implementasi digitalisasi perizinan bangunan di berbagai negara berkembang menghadapi tantangan kompleks yang tidak hanya terkait teknologi, tetapi juga kesiapan sumber daya manusia. Ali & Olanrewaju (2016) dalam studi mereka di Malaysia mengungkapkan bahwa keterbatasan jumlah dan kompetensi SDM menjadi salah satu hambatan utama yang memperlambat proses transformasi digital perizinan. Meskipun demikian, upaya modernisasi melalui e-permitting system terbukti membawa dampak positif. Azmi & Bee (2017) menjelaskan bahwa penerapan sistem perizinan elektronik oleh otoritas lokal mampu meningkatkan transparansi proses perizinan dan akuntabilitas pelayanan publik secara signifikan. Lebih jauh, Prajapati & Laha (2019) melalui penelitian di Kota pintar menemukan bahwa digitalisasi perizinan tidak hanya mempercepat waktu layanan, tetapi juga mengurangi potensi terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh pihak terkait. Agar implementasi kebijakan publik ini dapat diterima dengan baik oleh masyarakat, penting untuk menghadirkan komunikasi kebijakan yang jelas dan mudah dipahami. Wittgenstein (2020) menekankan perlunya pendekatan komunikatif yang intuitif agar mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam mendukung kebijakan tersebut. Selain itu, Severin et al. (2020) juga menyoroti pentingnya keterbukaan data dan penerapan prinsip open access sebagai langkah untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, serta memperkuat kepercayaan publik terhadap kebijakan digital perizinan.

Dalam konteks Kota Masamba Kabupaten Luwu Utara, penerapan PBG melalui sistem SIMBG sejak tahun 2022 menghadapi tantangan serupa. Rendahnya pemahaman masyarakat mengenai data teknis bangunan, terbatasnya tenaga teknis bersertifikat, dan kendala koordinasi antar instansi menjadi hambatan yang memengaruhi efektivitas kebijakan. Kondisi ini relevan dengan teori implementasi kebijakan publik yang dikemukakan oleh Dunn (2003) dan Goggin et al. (1990), yang menekankan pentingnya komunikasi lintas instansi, kesiapan sumber daya, serta partisipasi masyarakat sebagai faktor kunci keberhasilan implementasi. Forster et al. (2020) menjelaskan kompleksitas implementasi e-government dan pentingnya integrasi lintas instansi untuk meningkatkan efektivitas kebijakan. Selain itu Hu & Shi (2021) menemukan bahwa kualitas layanan e-government berkorelasi erat dengan tingkat kepercayaan masyarakat kepada pemerintah.

Berdasar pada tujuan PBG yaitu agar unit bangunan yang terbangun dapat memenuhi persyaratan keamanan, keandalan dan kenyamanannya. Karena itu maka persyaratan teknis lebih ditonjolkan dalam pembangunan. Kelengkapan berkas teknis pemohon dalam hal ini gambar dan dokumen teknis lainnya harus

disiapkan oleh tenaga teknis berlisensi arsitek atau minimal memiliki STRA, hal ini menjadi kendala tersendiri untuk Kab. Luwu Utara karena masih kurangnya tenaga teknis yang memiliki STRA.

Hingga saat ini penerapan PBG melalui SIMBG di Kab. Luwu Utara yang telah berjalan selama beberapa tahun, masih masih terdapat kendala-kendala baik kendala ditingkat pengelola PBG maupun kendala di masyarakat. Untuk itulah maka penulis memandang perlu untuk melakukan suatu penelitian dengan judul : **“Manajemen Kebijakan Penerapan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Luwu Utara Studi Kasus Kota Masamba”**. untuk mendapatkan gambaran penerapan PBG di Kab. Luwu Utara, kendala-kendala yang dihadapi serta arahan-arahan yang diperlukan agar pelaksanaan PBG bisa berjalan efektif, transparan dan akuntabel. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk mengevaluasi pelaksanaan PBG di Kabupaten Luwu Utara, khususnya di Kota Masamba, guna memastikan kebijakan ini berjalan sesuai amanat peraturan pemerintah dan memberikan manfaat bagi masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga penting dilakukan untuk menganalisis mekanisme, hambatan, dan perumusan sistem pengelolaan kebijakan PBG yang lebih efektif di Kota Masamba, sejalan dengan prinsip good governance (UNDP, 1997) dan pengalaman internasional (Nduwayezu et al., 2019).

1.2 Rumusan Masalah

Penerapan PBG di Kab. Luwu Utara melalui SIMBG telah mengeluarkan banyak rekomendasi teknis untuk bangunan-bangunan baru maupun yang telah berdiri. Dalam perjalanannya masih terdapat beberapa permasalahan yang perlu disempurnakan. Oleh karena itu diperlukan kajian ilmiah dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penerapan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kab. Luwu Utara studi kasus Kota Masamba ?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam penerapan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kab. Luwu Utara studi kasus Kota Masamba ?
3. Bagaimana arahan pengelolaan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang efektif untuk diterapkan di Kab. Luwu Utara studi kasus Kota Masamba?

Rumusan masalah ini diharapkan dapat membantu memahami dan menyempurnakan mekanisme penerapan kebijakan PBG sesuai dengan PP Nomor 16 Tahun 2021.

1.3 Tujuan dan Manfaat

1.3.1 Tujuan

Penelitian ini memiliki tujuan berdasarkan rumusan masalah diatas sebagai berikut:

1. Untuk menggambarkan mekanisme penerapan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung di Kota Masamba.
2. Untuk mengetahui kendala yang ada dalam penerapan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung di Kota Masamba.

3. Untuk mengetahui arahan pengelolaan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung yang efektif diterapkan di Kota Masamba.

1.3.2 Manfaat

Dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Meningkatkan efektifitas penerapan Persetujuan Bangunan Gedung di Kota Masamba.
2. Sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi pemerintah dalam mengambil Langkah-langkah untuk mengatasi hambatan penerapan Persetujuan Bangunan Gedung di Kab. Luwu Utara di masa yang akan datang.

1.4 Lingkup Penelitian

Agar penelitian ini berjalan dengan baik maka penelitian dibatasi pada :

1. Proses pelaksanaan PBG yang diawali dari penginputan dokumen oleh pemohon sampai dengan terbitnya dokumen PBG..
2. Penelitian ditekankan pada tahapan proses PBG yang ada di Dinas PUTRKP2.
3. Penelitian dilakukan untuk bangunan-bangunan yang memiliki Ijin PBG melalui aplikasi SIMBG yang terletak di Jalan Arteri antara Jembatan Sungai Radda sampai Jembatan Sungai Baliase.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Kebijakan Publik

Kebijakan publik dapat dipahami sebagai hasil dari proses pengaturan yang dilakukan oleh pemerintah, berupa serangkaian keputusan yang diambil guna merespons berbagai permasalahan yang berkaitan langsung dengan masyarakat. Dalam kajian teori kebijakan publik, perhatian utama tertuju pada siklus kebijakan yang mencakup tahap perumusan, pelaksanaan, hingga evaluasi kebijakan. Dengan demikian, studi ini juga mencakup analisis kritis terhadap formulasi kebijakan, kinerja institusional, serta norma dan prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan (Hassall, 2020).

Berbagai definisi mengenai kebijakan publik telah dikemukakan oleh para ilmuwan dan digunakan sebagai acuan dalam pengembangan studi kebijakan itu sendiri. Salah satu definisi yang cukup berpengaruh dikemukakan oleh William Jenkins (dalam Rusmanto, 2017), yang menjelaskan bahwa kebijakan publik merupakan rangkaian keputusan yang saling berkaitan, diambil oleh aktor atau kelompok aktor politik, terkait pemilihan tujuan dan cara pencapaiannya dalam suatu kondisi tertentu, yang secara prinsip berada dalam lingkup kewenangan para aktor tersebut.

Meski demikian, merumuskan definisi yang benar-benar komprehensif mengenai kebijakan publik menjadi semakin kompleks, mengingat sifatnya yang luas dan cenderung tidak spesifik (Meutia, 2017). Oleh karena itu, secara umum,

kebijakan publik diposisikan sebagai instrumen yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat serta menyelesaikan berbagai permasalahan sosial melalui peraturan yang dirancang oleh pemerintah sebagai lembaga formal yang memiliki otoritas.

1.5.2 Implementasi Kebijakan

Implementasi kebijakan publik merujuk pada serangkaian aktivitas yang berkaitan dengan pelaksanaan kebijakan, yang dilakukan melalui pemanfaatan berbagai instrumen untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam proses perumusan kebijakan (Tachjan, 2016). Jones (1994) mendefinisikan implementasi sebagai suatu proses perolehan sumber daya tambahan yang diperlukan guna menentukan langkah-langkah yang dapat dilaksanakan secara efektif.

Lebih lanjut, menurut Mansur (2021), implementasi kebijakan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen administratif dan hukum, tetapi juga mencerminkan suatu fenomena yang kompleks, yang dapat dipahami baik sebagai proses maupun sebagai hasil dari kebijakan publik. Tahap ini merupakan komponen penting dalam siklus kebijakan publik dan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keberhasilan kebijakan dalam menyelesaikan persoalan-persoalan publik.

Secara operasional, implementasi dipahami sebagai rangkaian tindakan yang dilakukan oleh aktor individu maupun kolektif—baik dari sektor pemerintahan maupun swasta—dalam rangka merealisasikan tujuan-tujuan kebijakan yang telah ditetapkan. Proses ini mencakup transformasi keputusan kebijakan menjadi langkah-langkah yang bersifat operasional dalam jangka waktu tertentu.

Dalam praktik pemerintahan, implementasi kebijakan umumnya diwujudkan dalam bentuk regulasi formal seperti undang-undang atau peraturan daerah. Regulasi ini sering kali memerlukan penjabaran teknis melalui peraturan pelaksana agar dapat diimplementasikan secara konsisten sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku. Oleh karena itu, keberhasilan implementasi, misalnya dalam konteks pemberian izin mendirikan bangunan gedung, sangat bergantung pada kepatuhan terhadap regulasi serta efektivitas pengawasan dalam pelaksanaannya.

1.5.3 E-Government Dalam Dinamika Penyelenggaraan Pemerintahan

Inovasi dan adaptasi dalam organisasi telah mulai diimplementasikan sejak era Revolusi Industri 4.0, yang ditandai dengan hadirnya teknologi seperti Big Data, Internet of Things (IoT), serta disrupsi teknologi yang masif. Di Indonesia, komitmen terhadap akselerasi transformasi digital mulai diinstitutionalkan secara resmi pada tahun 2018, ketika pemerintah menyatakan keseriusannya dalam mengadopsi prinsip-prinsip Revolusi Industri 4.0 (Mukhlisah, 2021).

Penerapan teknologi informasi dalam tata kelola pemerintahan, khususnya dalam konteks administrasi publik, dipandang sebagai langkah strategis yang efisien secara finansial, sekaligus mampu memperkuat komunikasi antarlembaga pemerintah. Hal ini tercermin dalam Permendagri Nomor 77 Tahun 2020, yang merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 mengenai pengelolaan keuangan daerah. Regulasi tersebut mewajibkan pemerintah daerah untuk

mengimplementasikan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) secara terintegrasi dalam proses administrasi dan pelaporan keuangan di lingkungan Organisasi Perangkat Daerah (OPD).

Sejak disahkannya kebijakan e-government pada tahun 2018, Indonesia secara resmi memasuki era digital yang menyentuh berbagai aspek kehidupan, termasuk sektor sosial, ekonomi, komunikasi, transportasi, literasi, dan pelayanan publik (Martitah et al., 2021). E-government hadir sebagai sarana modern untuk menjembatani interaksi antara pemerintah dan masyarakat, dengan tujuan utama menyediakan akses informasi yang lebih luas, cepat, dan terjangkau.

Melalui pemanfaatan sistem informasi dan teknologi mutakhir, e-government mendukung pengelolaan informasi manajerial dalam pemerintahan serta memperkuat proses administrasi dan akuntabilitas publik (Utama, 2020). Perkembangan ini turut mendorong munculnya berbagai inovasi dalam sistem layanan informasi yang berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) di seluruh tingkatan pemerintahan (Rohmah & Rachmawati, 2019). Oleh karena itu, penyediaan pelayanan publik yang optimal menjadi tanggung jawab utama setiap institusi pemerintah (Palangda & Dame, 2020). Kemajuan teknologi informasi telah memperluas cakupan layanan publik dan meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap layanan-layanan yang disediakan oleh pemerintah.

1.5.4 Perubahan UU No. 28 Tahun 2002 Menjadi UU No. 11 Tahun 2020

Sebagai respons terhadap diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, pemerintah melakukan reformulasi kebijakan dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui penerbitan sejumlah peraturan pelaksana. Reformulasi ini bertujuan untuk menyempurnakan regulasi eksisting guna meningkatkan kepastian hukum dan kemudahan berusaha, yang pada akhirnya diharapkan dapat mendukung pertumbuhan investasi dan perekonomian nasional. Dua peraturan utama yang diterbitkan sebagai bentuk pelaksanaan kebijakan tersebut adalah:

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2021, yang mengatur pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek, dan
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, sebagai peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Beberapa aspek penting dari penyempurnaan regulasi penyelenggaraan bangunan gedung meliputi:

- 1) Transformasi Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis yang sebelumnya bersifat umum, disempurnakan menjadi standar teknis yang lebih terukur dan rinci. Hal ini bertujuan untuk menjamin aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan dalam proses pembangunan gedung bagi masyarakat.

- 2) Penggantian IMB menjadi PBG

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) secara resmi dihapus dan digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yang penerbitannya menjadi kewenangan

pemerintah kabupaten/kota. Mekanisme penerbitan PBG mengacu pada Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

3) Digitalisasi Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui SIMBG

Penyelenggaraan berbagai proses administratif, termasuk penerbitan PBG, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Sertifikat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), dan Rencana Teknis Bangunan (RTB), dilakukan melalui platform digital Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Tujuan utamanya adalah memastikan keseragaman standar pelayanan teknis di seluruh wilayah Indonesia.

4) Penyederhanaan dan Kejelasan Proses Bisnis

Proses penerbitan PBG disusun dengan alur yang lebih sistematis dan jangka waktu yang terukur. Selain itu, penerapan standar teknis dalam setiap tahapan pelaksanaan pembangunan gedung diwajibkan menggunakan penyedia jasa yang bersertifikat, guna menjamin kualitas dan kepatuhan terhadap regulasi teknis.

5) Penguatan Fungsi Pengawasan Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah memiliki peran strategis dalam pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung, yang dilakukan melalui proses konsultasi bersama Tim Profesi Ahli (TPA) pada tahap penerbitan PBG, serta inspeksi lapangan pada tahap pelaksanaan pembangunan.

1.5.5 Pemerintah Pusat

- 1) Perumusan dan diseminasi Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) secara terkoordinasi di tingkat nasional.
- 2) Penguatan kapasitas sumber daya aparatur Pemerintah Daerah dalam rangka penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.
- 3) Pengembangan dan penyiapan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) guna mendukung efektivitas tata kelola.
- 4) Pelaksanaan kegiatan Bimbingan Teknis Fasilitasi Konstruksi (BGFK) sebagai upaya peningkatan kompetensi teknis.
- 5) Pelaksanaan pengawasan terhadap pelaksanaan regulasi melalui kegiatan pemantauan serta evaluasi atas substansi teknis yang diterapkan.

1.5.6 Pemerintah Daerah

- 1) Pemerintah Provinsi melaksanakan fungsi pembinaan terhadap Pemerintah Kabupaten/Kota melalui kegiatan pemberdayaan serta pengawasan terhadap implementasi peraturan perundang-undangan.
- 2) Pembinaan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota mencakup beberapa aspek sebagai berikut:
- 3) Pelaksanaan diseminasi Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) kepada masyarakat sebagai bagian dari edukasi publik.
- 4) Pengembangan kapasitas aparatur Pemerintah Daerah serta pihak penyelenggara bangunan gedung guna mendukung penyelenggaraan yang sesuai ketentuan.
- 5) Pelaksanaan pengawasan terhadap penerapan NSPK dalam penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung

(PBG), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Sertifikat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), dan Rencana Teknis Bangunan (RTB) yang terintegrasi dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG)..

1.5.7 Manfaat SIMBG

1) Optimalisasi Pelayanan Melalui Digitalisasi Proses Penerbitan

Meningkatkan kualitas pelayanan publik dalam hal penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) melalui pemanfaatan sistem daring (online) berbasis daerah. Pendekatan ini diharapkan dapat mempercepat proses administrasi, meningkatkan efisiensi birokrasi, serta memberikan kemudahan akses bagi masyarakat secara lebih luas.

2) Standarisasi Regulasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Melaksanakan upaya standarisasi regulasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keseragaman norma, standar teknis, prosedur operasional, dan kriteria pelaksanaan agar kebijakan dapat diterapkan secara konsisten di berbagai daerah, serta meminimalkan disparitas pelaksanaan.

3) Simplifikasi Prosedur Penerbitan Perizinan Bangunan Gedung

Mendorong proses penyederhanaan serta pemangkasan birokrasi dalam mekanisme penerbitan PBG dan SLF, sesuai dengan ketentuan regulasi yang berlaku. Upaya ini dilakukan guna memastikan kepastian hukum, kemudahan berusaha, dan percepatan layanan publik dalam sektor penyelenggaraan bangunan gedung.

1.5.8 Persiapan Pemerintah Daerah Terkait PBG

1) Tim Profesi Ahli (TPA)

Tim Profesi Ahli merupakan sekelompok tenaga profesional yang memiliki keahlian teknis di bidang bangunan gedung dan ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota. Tugas utama TPA adalah memberikan pertimbangan teknis dalam setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, guna memastikan kesesuaian perencanaan dan pelaksanaan terhadap ketentuan standar teknis yang berlaku.

2) Tim Penilai Teknis (TPT)

Tim Penilai Teknis dibentuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota dan terdiri atas unsur instansi teknis yang relevan dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Tim ini bertugas melakukan penilaian teknis terhadap dokumen rencana teknis bangunan gedung (RTB) yang mencakup:

- a) Rumah tinggal satu lantai dengan luas maksimal 72 m²
- b) Rumah tinggal dua lantai dengan luas maksimal 90 m²
- c) Pemeriksaan terhadap dokumen permohonan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

3) Sekretariat Tim

Sekretariat merupakan unit atau individu yang ditunjuk oleh kepala dinas teknis untuk mendukung pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik Pengelola Teknis Bangunan Gedung. Sekretariat dapat berasal dari tenaga teknis kementerian dan/atau

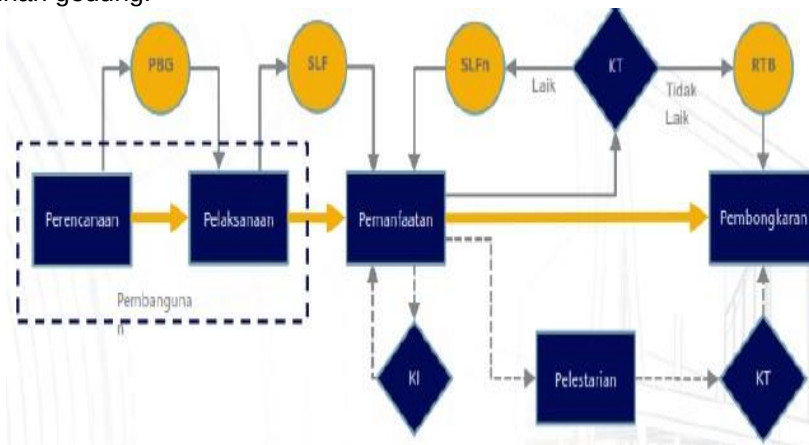
perangkat daerah yang memiliki tanggung jawab dalam pembinaan teknis bangunan gedung, serta ditugaskan membantu pelaksanaan kebijakan pembangunan dan pengawasan bangunan gedung di tingkat kementerian/lembaga maupun daerah.

4) Penyedia Jasa Pengkaji Teknis

Pengkaji Teknis adalah pihak perseorangan atau badan usaha—baik berbadan hukum maupun tidak—yang memiliki sertifikat kompetensi kerja (kualifikasi ahli) atau sertifikat badan usaha yang sah. Mereka ditugaskan untuk melakukan kajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung. Penugasan ini dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan melalui perjanjian kerja yang bersifat kontraktual, guna memastikan bahwa bangunan memenuhi persyaratan fungsional sesuai dengan ketentuan teknis dan peraturan perundang-undangan.

1.5.9 Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, terjadi perubahan mendasar dalam sistem perizinan pembangunan, khususnya terkait dengan penggantian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Berdasarkan Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, PBG diartikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk melaksanakan kegiatan pembangunan baru, perubahan, perluasan, pengurangan, dan/atau pemeliharaan bangunan gedung, dengan ketentuan bahwa seluruh proses tersebut harus memenuhi standar teknis bangunan gedung yang telah ditetapkan. Berikut adalah skema penyelenggaraan bangunan gedung.



Gambar 1. Skema Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Keterangan:

- PBG : Persetujuan Bangunan Gedung
- SLF : Sertifikat Laik Fungsi
- SLFn : Sertifikat Laik Fungsi (Perpanjangan)
- KI : Kajian Identifikasi
- KT : Kajian Teknis

1.5.10 Tata Cara Pengajuan PBG

Proses penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) terdiri atas dua tahapan utama, yaitu:

1) Konsultasi Perencanaan, dan Penerbitan PBG.

PBG hanya dapat diterbitkan setelah dokumen rencana teknis bangunan dinyatakan sesuai oleh pihak berwenang melalui proses konsultasi perencanaan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

1. Pendaftaran Konsultasi Perencanaan

Pemohon, dalam hal ini adalah pemilik bangunan gedung atau kuasanya, wajib melakukan pendaftaran secara daring melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Pendaftaran ini merupakan langkah awal untuk mengakses proses konsultasi perencanaan. Adapun dokumen yang wajib dilampirkan dalam tahap ini meliputi:

- a) Data identitas pemohon
- b) Informasi mengenai bangunan gedung
- c) Dokumen rencana teknis

2) Pelaksanaan Konsultasi Perencanaan

Tahap konsultasi melibatkan sejumlah penyedia jasa konstruksi, yang terdiri atas:

- a) Penyedia jasa perencanaan konstruksi
- b) Penyedia jasa pelaksana konstruksi
- c) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi

Penyedia jasa perencanaan bertanggung jawab untuk menyusun dokumen rencana teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setelah dokumen tersebut disusun, maka akan disampaikan kepada pemerintah daerah melalui SIMBG sebagai bagian dari permohonan penerbitan PBG.

3) Pemeriksaan Pemenuhan Standar Teknis

Pemerintah daerah menugaskan tenaga ahli atau teknis untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen yang diajukan. Tujuan pemeriksaan ini adalah untuk memastikan bahwa seluruh dokumen rencana teknis telah memenuhi standar teknis bangunan gedung yang berlaku.

Tenaga ahli atau teknis yang ditugaskan terdiri atas dua kelompok, dengan klasifikasi berdasarkan luas bangunan yang akan dibangun:

- a) Kelompok pertama menangani bangunan dengan luas tertentu (biasanya kategori kecil hingga sedang)
- b) Kelompok kedua menangani bangunan dengan luas lebih besar dan kompleksitas tinggi

Proses ini merupakan bentuk pengendalian kualitas teknis sebelum bangunan memperoleh persetujuan resmi melalui penerbitan PBG.

1.5.11 Perbedaan Mendasar IMB dan PBG

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, mekanisme perizinan pembangunan bangunan gedung di Indonesia diatur melalui sistem Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sebagaimana tercantum dalam

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

IMB diartikan sebagai bentuk izin resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik bangunan gedung, yang memberikan hak hukum untuk mendirikan, memperluas, merenovasi, maupun membangun ulang bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku. Permohonan IMB dilakukan oleh pemilik bangunan kepada pemerintah daerah setempat guna memperoleh legalitas terhadap aktivitas pembangunan tersebut. IMB memiliki sejumlah fungsi strategis, antara lain:

1. Mendukung pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan dokumen teknis yang telah ditetapkan.
2. Mempermudah proses pengawasan terhadap penggunaan dan fungsi bangunan, baik dari segi keselamatan maupun aspek estetika lingkungan.
3. Memberikan kepastian hukum atas kepemilikan dan pemanfaatan bangunan.
4. Menyederhanakan proses pengelolaan kegiatan yang berhubungan dengan bangunan gedung.
5. Mendorong pertumbuhan daerah yang berkelanjutan dengan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui mekanisme perizinan dan retribusi.

Namun, sejak berlakunya UU Cipta Kerja, istilah IMB secara resmi dihapus dan digantikan oleh konsep baru yakni Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Ketentuan ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yang juga menjadi pelaksanaan teknis dari UU No. 28 Tahun 2002.

Berdasarkan Pasal 1 angka 17 PP 16/2021, PBG adalah bentuk perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk melaksanakan berbagai kegiatan seperti pembangunan gedung baru, perombakan, perluasan, pengurangan, maupun perawatan bangunan yang telah ada, dengan syarat seluruh proses pembangunan mengacu pada standar teknis yang telah ditetapkan secara nasional. PBG dirancang tidak hanya untuk mengatur pendirian bangunan dari sisi legalitas, tetapi juga untuk:

1. Menjamin pola pembangunan yang tertib
2. Memastikan pemenuhan persyaratan teknis dan estetika
3. Memberikan rasa aman, nyaman, sehat, dan layak huni bagi penghuni atau pengguna
4. Meningkatkan nilai ekonomi dan sosial dari bangunan gedung

Namun dalam praktiknya, pelaksanaan kebijakan PBG masih menghadapi berbagai tantangan, baik yang bersumber dari faktor internal (seperti kapasitas kelembagaan dan kesiapan SDM) maupun eksternal (misalnya sosialisasi kebijakan, kesiapan sistem SIMBG, dan koordinasi lintas sektor). Adapun sejumlah perbedaan mendasar antara sistem Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), baik dari segi prosedur maupun ketentuan hukum yang mendasarinya yaitu :

- 1) Pada sistem IMB, pemilik bangunan diwajibkan untuk mengajukan permohonan izin sebelum memulai proses pembangunan. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Sementara itu, dalam

sistem PBG sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 4 ayat 1 dan 2, pemilik bangunan tidak lagi diharuskan mengajukan izin dalam bentuk permohonan sebelum konstruksi dimulai. Sebagai gantinya, pemilik cukup melakukan pelaporan terkait kelayakan fungsi bangunan.

- 2) IMB mewajibkan pemilik untuk melaporkan tujuan penggunaan bangunan secara spesifik. PBG memiliki ketentuan yang lebih fleksibel dengan memungkinkan fungsi campuran, seperti hunian, keagamaan, komersial, sosial, atau budaya, selama tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitar. Pemilik bangunan tetap diwajibkan untuk menyatakan secara jelas fungsi yang dimaksud dan memastikan kesesuaiannya dengan karakteristik lingkungan tempat bangunan didirikan.
- 3) Dalam sistem IMB, perubahan fungsi bangunan tidak secara eksplisit dikenakan sanksi. Sebaliknya, PBG menetapkan bahwa setiap perubahan fungsi bangunan yang tidak dilaporkan akan dikenakan sanksi administratif.
- 4) IMB lebih menekankan pada aspek administratif, seperti bukti kepemilikan tanah dan perizinan penggunaan oleh pemilik lahan. Sebaliknya, PBG menitikberatkan pada persyaratan teknis, meliputi aspek perencanaan, perancangan arsitektural, dan keandalan bangunan, termasuk ketentuan mengenai desain prototipe.
- 5) Pengaturan mengenai pembongkaran tidak tercantum dalam sistem IMB. Namun, PBG secara eksplisit mengatur proses pembongkaran bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 71 hingga Pasal 79 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021

1.6 Penelitian Terdahulu

Keaslian penelitian ini didasarkan pada beberapa studi sebelumnya yang memiliki kesamaan karakteristik terutama dalam aspek tema kajian, meskipun terdapat perbedaan pada kriteria subjek, jumlah sampel, serta metode analisis yang diterapkan.. Penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya seperti table di bawah ini:

1. Penelitian Terdahulu

Judul	Tujuan Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian	Persamaan/ Perbedaan
Akuntabilitas Proses Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gowa (Nasiratunnisaa Mallappiang, Rifdan, Hamsu Abdul Gani, 2023)	untuk mengetahui proses akuntabilitas pelayanan persetujuan bangunan gedung di DPMPTSP Kabupaten Gowa	penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi	Akuntabilitas pelayanan PBG belum berjalan optimal	Persamaan : Kualitatif, purposive sampling Perbedaan : Lokasi Penelitian, Teknik pengolahan data sampling
Kajian Kinerja Pelaksanaan Pengurusan	mengidentifikasi indikator kinerja pelaksanaan	dianalisis secara deskriptif kualitatif	Perlu peningkatan SDM, sarana,	Persamaan : Kualitatif, Purposive sampling, Menggunakan Skala Likert.

Judul	Tujuan Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian	Persamaan/ Perbedaan
Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) pada Dinas PUPR Kabupaten Padang Pariaman (Rino, Rini Mulyani, Khadavi, 2024)	pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung di DPUPR kabupaten Padang Pariaman • menilai dan mengevaluasi hasil kinerja pelaksanaan pengurusan Persetujaun Bangunan Gedung di DPUPR kabupaten Padang Pariaman. • memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kinerja pelaksanaan pengurusan persetujuan		tenaga ahli, serta sosialisasi program	

Judul	Tujuan Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian	Persamaan/ Perbedaan
	bangunan gedung di DPUPR Kabupaten Padang Pariaman			
Implementasi Program Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung Pada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Manado (Gratia Pandelaki, Thelma Wawointana, Steven Tarore, Jesica Karouw, 2023)	• Menganalisis implementasi program persetujuan bangunan gedung (PBG) berbasis web dengan menggunakan aplikasi sistem informasi bangunan gedung di Kota manado. • Menganalisis determinan implementasi- implementasi program persetujuan bangunan gedung (pbg) berbasis web dengan menggunakan aplikasi sistem	• kualitatif fenomenologis	• Implementasi belum optimal karena kurangnya sosialisasi, komunikasi, dan kesiapan masyarakat	

Judul	Tujuan Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian	Persamaan/ Perbedaan
	informasi bangunan gedung di Kota manado.			
EFEKTIVITAS SISTEM INFORMASI MANAJEMEN BANGUNAN GEDUNG (SIMBG) DALAM MENINGKATKAN KUALITAS PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) DI KABUPATEN BOGOR (Wahyudin, Muhamad Lutfi, Rusliandy , 2024)	mengevaluasi efektivitas Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) dalam meningkatkan kualitas pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Bogor	pendekatan kualitatif	SIMBG berdampak positif terhadap efisiensi dan transparansi	Persamaan : Penelitian Kualitatif,
KUALITAS PELAYANAN PERSETUJUAN	Tujuan dari penelitian ini adalah untuk	metode deskriptif dan	Pelayanan tergolong baik, namun terdapat	

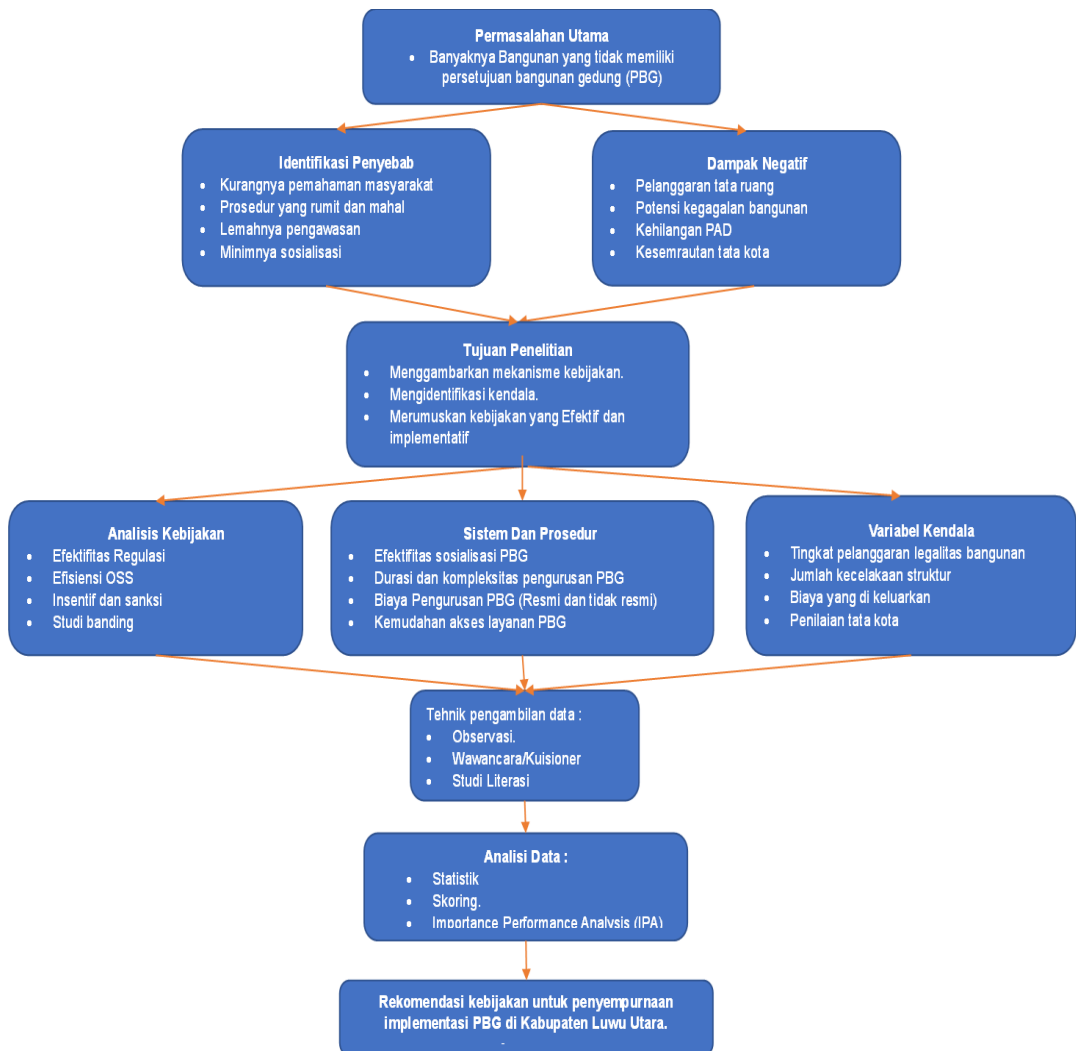
Judul	Tujuan Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian	Persamaan/ Perbedaan
BANGUNAN GEDUNG MENGGUNAKAN SISTEM INFORMASI MANAJEMEN BANGUNAN GEDUNG DI DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN GRESIK PROVINSI JAWA TIMUR (Fani Rachmadiyanto)	mengetahui bagaimana kualitas pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung menggunakan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) di DPMPTSP Kabupaten Gresik	pendekatan induktif	hambatan teknis dan administratif	
KUALITAS PELAYANAN PUBLIK DALAM PENERBITAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI	untuk menggambarkan dan meringkas berbagai kondisi, situasi, dan fenomena realitas terkait	Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan Desain analisis deskriptif.	Implementasi SIMBG belum efektif dan efisien	

Judul	Tujuan Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian	Persamaan/ Perbedaan
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU(Yanto Heryanto,Moh.S utarjo,Resa Ramadhani, 2023)	implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) berbasis web (SIMBG) di Kecamatan Ampek Angkek, Kabupaten Agam	Teknik analisis data yang akan digunakan adalah model interaktif Miles dan Huberman		

1.7 Kerangka Pikir

Menurut Sugiyono (2013), kerangka pemikiran merupakan suatu rangkaian atau alur logis yang menjadi dasar dan pola pikir peneliti dalam melaksanakan penelitian terhadap objek yang diteliti. Dengan kata lain, kerangka pemikiran berfungsi sebagai pedoman sistematis yang membantu peneliti dalam mengarahkan proses penelitian, sehingga mampu menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian secara terstruktur dan terarah.

Berdasarkan Latar Belakang dan studi literatur yang telah dilakukan maka disusunlah Kerangka Pikir pada penelitian ini yang dapat dilihat sebagai berikut:



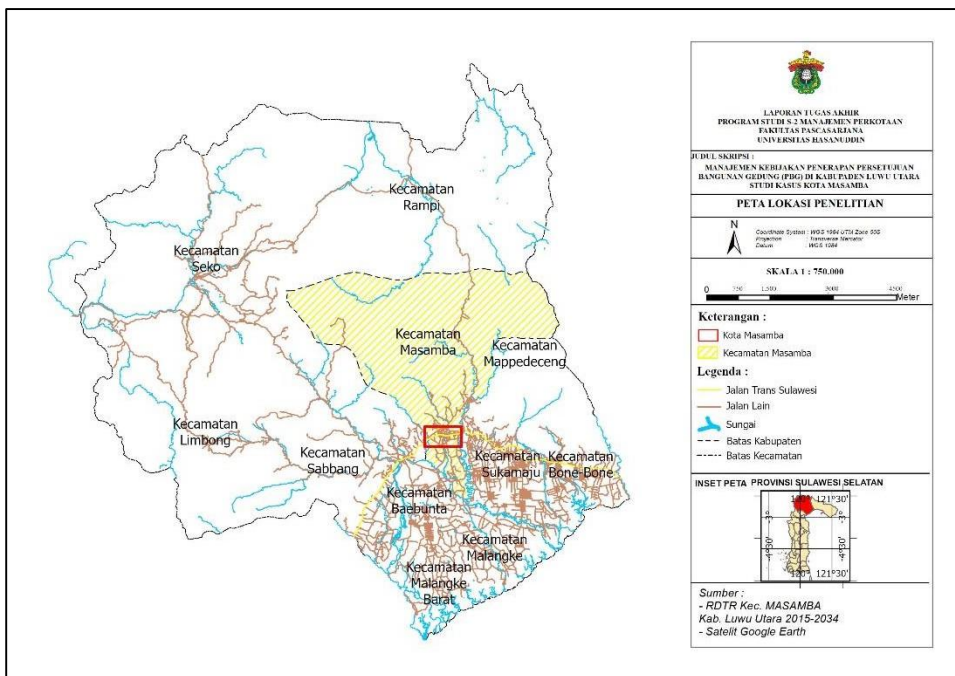
Gambar 2 Kerangka Pikir

BAB II

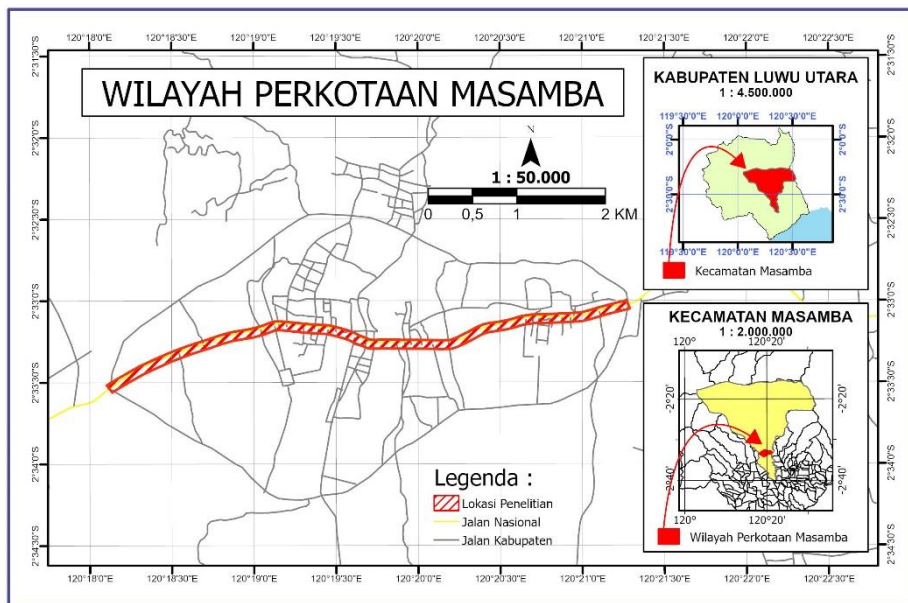
METODE PENELITIAN

2.1 Lokasi penelitian

Secara umum Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang menangani pelaksanaan PBG di Kab. Luwu Utara adalah Dinas PUTRPKP2 dan Dinas PMPTSP. DPUTRPKP2 selaku OPD teknis penyelenggara PBG tempat diterbitkannya rekomendasi teknis dan DPMPTSP sebagai tempat penerbitan PBG. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Masamba Kabupaten Luwu Utara Provinsi Sulawesi Selatan. Lokasi penelitian dibatasi pada pemohon yang berada di Kota Masamba khususnya yang berdomisili di jalan arteri antara jembatan Sungai radda sampai jembatan Sungai baliase.



Gambar 3. Peta Kecamatan



Gambar 4. Peta Lokasi Penelitian

2.2 Rancangan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain deskriptif. Menurut Sugiyono (2012), pendekatan deskriptif bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan temuan penelitian tanpa bermaksud menarik generalisasi yang luas. Dalam konteks perubahan kebijakan perizinan perumahan, analisis data dilakukan melalui pendekatan kualitatif konten serta pemanfaatan data sekunder yang bersumber dari lembaga terkait dan berbagai dokumen kebijakan yang telah ada. Pendekatan ini dimaksudkan untuk memastikan kelengkapan dan kecukupan data yang diperoleh. Data yang dikumpulkan, baik primer maupun sekunder, dianalisis berdasarkan tingkat pendekatannya masing-masing. Proses ini bertujuan memperoleh pemahaman yang menyeluruh terhadap dinamika kebijakan, khususnya terkait dengan isu strategis dalam perizinan bangunan gedung.

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif dengan desain deskriptif, yang memfokuskan perhatian pada proses analisis secara mendalam terhadap fenomena yang dikaji. Dengan berlandaskan teori sebagai kerangka acuan, penelitian difokuskan pada fakta-fakta di lapangan. Hal ini memungkinkan peneliti untuk menonjolkan proses dan makna dari fenomena yang diteliti.

2.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka memperoleh data sebagai dasar utama penelitian ini, digunakan dua metode pengumpulan data, yaitu:

1. Studi pustaka dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder melalui penelaahan berbagai literatur, termasuk buku, jurnal ilmiah nasional dan internasional, serta standar-standar yang relevan. Seluruh referensi ini dijadikan dasar teoritis guna mendukung dan menyempurnakan pelaksanaan penelitian.
2. Pengambilan data dengan penyebaran kuisisioner yang akan digunakan dalam menganalisa penelitian yang dilaksanakan. Kuisisioner dilakukan kepada objek yang sudah disampel. Penentuan jumlah sampel menggunakan Rumus Slovin yaitu :

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

dimana:

n : jumlah sampel

N : jumlah populasi

e : batas toleransi kesalahan.

2.4 Sumber Data

Data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini bersumber dari :

1. Data primer diperoleh dari responden melalui kuisisioner dari Pemohon PBG dan personil yang terkait langsung dengan pengolahan PBG di Dinas PUTRPKP2, Bidang Cipta Karya.
2. Data sekunder berasal dari laporan-laporan, arsip-arsip, jurnal, Peraturan-peraturan terkait PBG serta data-data dari Dinas PUTRPKP2 Kab. Luwu Utara.

2.5 Teknik Pengolahan Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain deskriptif. Menurut Sugiyono (2012), metode deskriptif bertujuan untuk menggambarkan atau menganalisis hasil penelitian tanpa bermaksud menarik kesimpulan yang bersifat generalisasi. Dalam mengkaji perubahan kebijakan perizinan di sektor perumahan, analisis dilakukan melalui pendekatan konten kualitatif serta pemanfaatan data sekunder yang diperoleh dari lembaga terkait dan dokumen kebijakan yang telah ada. Pendekatan ini digunakan guna memastikan data yang dikumpulkan telah mencukupi. Seluruh data, baik primer maupun sekunder, dianalisis berdasarkan sumber dan pendekatannya masing-masing. Proses ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam dan menyeluruh terhadap fenomena kebijakan yang diteliti, khususnya yang berkaitan dengan isu strategis dalam perizinan bangunan gedung.

Pengumpulan data digunakan kuesioner dengan menggunakan skala likert. Kuesioner survei mencakup kerangka penilaian atas pelaksanaan PBG di Lokasi survey. Responden merespon melalui nilai dari skala 1-4, beberapa pertanyaan juga diajukan dengan opsi pilihan ganda untuk mendapatkan tinjauan mendalam tentang kepatuhan pelaksanaan PBG terhadap aturan-aturan terkait PBG. Beberapa tanggapan dianalisis hanya berdasarkan analisis frekuensi. Untuk standarisasi analisis pertanyaan berbasis kerangka dan metode rata-rata tertimbang digunakan (persamaan 2 dan persamaan 3) (Chisty & Rahman, 2020).

2.6 Teknik Analisis

Sugiyono (2016) mengemukakan bahwa Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui tahapan pengumpulan, pengorganisasian, dan penyusunan informasi secara sistematis yang bersumber dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumen pendukung lainnya. Proses ini mencakup pengorganisasian data ke dalam kategori tertentu, penguraian ke dalam unit-unit analisis, sintesis informasi, penyusunan pola hubungan, serta identifikasi aspek-aspek yang relevan untuk dikaji lebih lanjut. Seluruh tahapan tersebut bertujuan untuk menghasilkan pemahaman yang jelas dan terstruktur, baik bagi peneliti maupun pembaca. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif, yang berfokus pada penggambaran fenomena secara rinci dan sistematis berdasarkan data yang tersedia. Adapun tahapan analisis yang akan dilakukan yaitu analisis deskriptif dan Importance-Performance Analysis (IPA).

Dalam tujuan penelitian pertama dan kedua yaitu untuk menggambarkan mekanisme implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Masamba, serta mengidentifikasi berbagai kendala yang muncul dalam proses pelaksanaan PBG di Kota Masamba, menggunakan sistem scoring menggunakan alat analisis software microsoft excel dan SPSS, sedangkan tujuan penelitian ketiga menggunakan Importance Performance Analysis (IPA) untuk mengevaluasi pelaksanaan PBG di Kota Masamba berdasarkan tingkat Kinerja (performance) dan kepentingannya (importance), sehingga dapat dirumuskan arahan-arahan yang dapat diterapkan agar pelaksanaan PBG di Kota Masamba dapat berjalan efektif.

Untuk menjawab tujuan penelitian Pertama dan kedua dilakukan melalui beberapa tahap yaitu pengumpulan data responden menggunakan kuisisioner yang menanyakan tingkat kepentingan dan tingkat kinerja dari beberapa variabel yang dialami responden terkait pelaksanaan PBG di Kab. Luwu Utara. Variabel yang ditanyakan meliputi: Mekanisme penerapan kebijakan PBG seperti Pengajuan Permohonan, Verifikasi Kelengkapan Dokumen (Sekretariat), Pemeriksaan Kesesuaian Dokumen Teknis (TPA/TPT), Penilaian dan Persetujuan, Pembayaran Retribusi dan Penerbitan PBG. Kendala Penerapan PBG diukur berdasarkan variabel Ketersediaan SDM yang mengelola pengelola yg sudah mengikuti pelatihan, Ketersediaan tenaga professional penyiapan dokumen teknis, Ketersediaan sarana pendukung, Pemahaman pemohon terkait PBG, Ketersediaan ruangan pengelola PBG, Kondisi ruang yg kondusif, Koordinasi antar instansi, Waktu penyelesaian dokumen lain sebelum pengurusan PBG. Nilai rata-rata tiap variabel selanjutnya diplot kedalam grafik dua sumbu. Hasil pembacaan dari grafik tersebut selanjutnya dideskripsikan untuk menentukan arahan-arahan yang tepat agar pelaksanaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kab. Luwu Utara dapat berjalan efektif untuk menjawab tujuan penelitian ketiga.

Jumlah bangunan yang memiliki ijin bangunan (IMB dan PBG) yang terletak di jalan arteri antara Jembatan Sungai Radda dan Jembatan Sungai Baliase adalah 302 bangunan, 190 bangunan yang memiliki ijin bangunan berupa IMB dan 112

bangunan yang memiliki ijin bangunan berupa PBG, populasi bangunan (pemohon) yang diambil hanya bangunan yang memiliki ijin bangunan berupa PBG yaitu 112 bangunan. Berdasarkan Rumus Slovin diperoleh:

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

dimana:

n = jumlah sampel

N = jumlah populasi = 112 pemohon

e = batas toleransi kesalahan = 5 %

$$n = 112 / (1 + 112 \times 0,05^2)$$

$$n = 87,5 \approx 88 \text{ bangunan (responden)}$$

Dari perhitungan di atas jumlah sampel yang dibutuhkan adalah minimal 88 responden, dalam penelitian ini jumlah sampel sebanyak 92 responden. Untuk kelompok sekretariat menggunakan Sampel Jenuh, Teknik sampling ini digunakan dengan pertimbangan jumlah populasi pengelola PBG pada tim sekretariat jumlahnya sedikit sehingga untuk menghasilkan data yang lebih efektif dan akurat maka seluruh pengelola PBG disampling. Kuisisioner responden dari tim sekretariat maupun pemohon diolah menggunakan SPSS untuk mengetahui validitas dan reabilitas selanjutnya diolah menggunakan IPA (Importance-Performance Analysis).

2.6.1 Pembobotan

Penelitian ini menggunakan skala Likert sebagai alat ukur. Menurut Anwar, skala Likert merupakan metode yang digunakan untuk mengukur pernyataan sikap seseorang. Skala ini lazim diterapkan dalam penelitian yang bertujuan mengkaji sikap, persepsi, dan pendapat individu terhadap suatu fenomena atau objek tertentu. Dalam konteks penelitian ini, skala Likert digunakan dalam empat tingkatan nilai untuk menilai tingkat kepentingan serta persepsi responden terhadap kondisi aktual pelaksanaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Masamba adalah sebagai berikut:

- a. Jawaban sangat tidak penting/sangat tidak baik/selalu diberi bobot 1
- b. Jawaban tidak penting/tidak baik/sering diberi bobot 2
- c. Jawaban penting/baik/jarang diberi bobot 3
- d. Jawaban sangat penting/sangat baik/tidak pernah diberi bobot 4.

Proses pembobotan terhadap hasil pengolahan kuesioner pada masing-masing kriteria variabel dilakukan untuk menghitung skor rata-rata, yang kemudian digunakan dalam menentukan tingkat kepentingan dan tingkat kualitas dari setiap item yang dianalisis.

2.6.2 Tingkat kesesuaian

Tingkat kesesuaian diperoleh dari hasil perbandingan antara skor kinerja atau kepuasan dengan skor kepentingan. Dalam metode ini, terdapat dua variabel utama: variabel X yang merepresentasikan tingkat kinerja atau kepuasan, dan variabel Y yang menggambarkan tingkat kepentingan. Nilai tingkat kesesuaian kemudian dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$TKi = \frac{Xi}{Yi} \times 100\% \dots\dots\dots (1)$$

dimana,

Tki : Tingkat kesesuaian responden

Xi : Skor penilaian tingkat kinerja atau kepuasan (Performance)

Yi : Skor penilaian kepentingan (Importance)

Dengan kriteria pengujian:

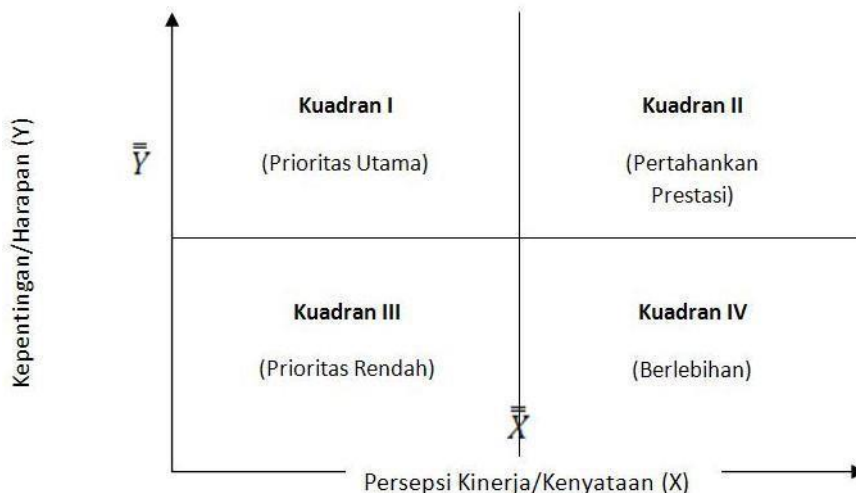
Apabila $TKi < 100\%$, berarti potensi Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) belum berkualitas.

Apabila $TKi = 100\%$, berarti potensi Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sudah berkualitas.

Apabila $TKi > 100\%$, berarti potensi Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sangat berkualitas.

2.6.3 Analisis kuadran (Matriks IPA)

Tahap selanjutnya adalah dengan membagi/ploting kedalam 4 kuadran. Bagan 4 kuadran IPA dapat dilihat pada Gambar .



Gambar 5. Bagan kuadran Important Performance Analysis

Sumber: Supranto (2001)

Berdasarkan bagan tersebut, terdapat 4 kuadran dengan tingkat kepentingan dan kepuasan berbeda-beda, berikut penjelasannya:

a. Kuadran I Prioritas Utama (*Concentrate Here*)

Faktor-faktor yang berada dalam kuadran ini mencerminkan aspek-aspek yang memiliki tingkat harapan tinggi dari responden, namun belum diimbangi dengan kinerja atau pelaksanaan yang memadai. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang lebih intensif untuk menjembatani kesenjangan antara harapan dan realisasi. Aspek-aspek ini menjadi prioritas utama untuk dilakukan perbaikan atau peningkatan. Faktor-faktor yang terletak pada kuadran ini merupakan prioritas untuk ditingkatkan.

b. Kuadran II Pertahankan Prestasi (*Keep Up The Good Work*)

Faktor-faktor yang berada dalam kuadran ini dipandang sebagai elemen penting yang mendukung tingkat kepuasan responden. Karena kinerja pada aspek-aspek tersebut telah memenuhi harapan, maka strategi yang tepat perlu diterapkan untuk menjaga dan mempertahankan kualitas pelaksanaannya secara konsisten.

c. Kuadran III Prioritas Rendah (*Low Priority*)

Faktor-faktor yang berada dalam kuadran ini menunjukkan tingkat kinerja yang rendah dan sekaligus memiliki tingkat harapan yang rendah dari responden. Oleh karena itu, aspek-aspek tersebut tidak menjadi prioritas dalam perbaikan atau pengambilan keputusan strategis, karena dampaknya terhadap kepuasan responden relatif minimal.

d. Kuadran IV Berlebihan (*Possible Overkill*)

Faktor-faktor yang berada dalam kuadran ini dipandang memiliki tingkat harapan yang rendah dari responden. Oleh karena itu, alokasi sumber daya sebaiknya dialihkan menuju faktor-faktor lain yang dinilai lebih penting, khususnya pada aspek dengan tingkat harapan tinggi namun kinerja masih rendah (seperti pada kuadran A).

2.6.4 Analisis Deskriptif

Dalam tujuan penelitian pertama dan ketiga yaitu Untuk mengetahui arahan pengelolaan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung yang efektif diterapkan di Kota Masamba. Untuk menjawab tujuan penelitian ketiga dapat dilakukan melalui pengumpulan data sekunder berupa kebijakan dan data hasil dari tujuan kedua dengan menggunakan analisa deskriptif dan output berupa terumusnya sistem dan prosedur pengelolaan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang efektif untuk diterapkan di Kab. Luwu Utara studi kasus Kota Masamba.

Dalam penelitian kuantitatif yang bersifat deskriptif, data hasil kuesioner biasanya disajikan dalam bentuk persentase untuk menunjukkan kecenderungan respon atau sikap responden terhadap suatu variabel. Untuk mempermudah penafsiran, hasil persentase tersebut dikelompokkan dalam beberapa kategori penilaian. Sugiyono (2017) menjelaskan bahwa rentang nilai dapat diinterpretasikan sebagai berikut: 0–25% merepresentasikan tingkat yang sangat rendah, 26–50% menunjukkan kategori rendah, 51–75% masuk dalam kategori cukup atau tinggi, sedangkan 76–100% dikategorikan sangat tinggi. Sementara itu, bila data yang dianalisis berkaitan dengan aspek kepentingan suatu item, maka pembagian kategori sedikit berbeda. Berdasarkan pendapat Arikunto (2010), tingkat kepentingan dapat diklasifikasikan menjadi: 0–25% dianggap tidak penting, 26–50% termasuk kurang penting, 51–75% dinilai penting, dan 76–100% menunjukkan tingkat yang sangat penting. Penggunaan skala ini membantu peneliti memahami bobot penilaian responden terhadap setiap indikator dalam kuesioner secara lebih terstruktur dan sistematis.

2.7 Variabel Penelitian

Variabel merupakan elemen yang menjadi fokus pengamatan dalam suatu penelitian, dan sering kali dipandang sebagai faktor yang memiliki peran penting atau sebagai gejala yang ingin diteliti. Menurut Sugiyono (2009:60) dalam (A. W. Adi et al., 2022), variabel diartikan sebagai segala sesuatu yang ditentukan oleh peneliti untuk dikaji guna memperoleh informasi yang relevan, yang kemudian digunakan sebagai dasar penarikan kesimpulan. Pemilihan variabel dalam penelitian sangat ditentukan oleh topik serta rumusan masalah yang telah dirancang sebelumnya. Adapun variabel yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Variabel Utama, meliputi aspek regulasi terkait PBG, efektivitas penerapan kebijakan PBG.
2. Variabel Pendukung, meliputi mekanisme penerapan PBG, Permasalahan dalam penerapan PBG, kualitas layanan PBG dan penggunaan teknologi dalam pengurusan PBG.

Adapun table variable penelitian dapat dilihat pada tabel 2 sebagai Berikut:

Tabel 2 Variabel Penelitian

No	Pertanyaan Penelitian	Variabel	Indikator	Sub Indikator	Kuisisioner	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
1	Bagaimana mekanisme penerapan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kab. Luwu Utara studi kasus Kota Masamba ?	Mekanisme penerapan kebijakan PBG	1. Pengajuan Permohonan	1. Pendaftaran 2. Pemeriksaan data pemohon 3. Pemeriksaan data bangunan 4. Pemeriksaan dokumen rencana teknis	1. Apakah anda mengetahui cara pendaftaran PBG secara online 2. Apakah Proses pendaftaran secara online memudahkan anda? 3. Bagaimana pendapat anda jika pendaftaran dibantu oleh petugas yang ada di Dinas PUTRKP2 dibanding dengan mandiri. 4. Bagaimana jika proses verifikasi dokumen pengajuan PBG anda tidak melebihi 3 hari kerja? 5. Apakah pemeriksaan data bangunan selama ini terdapat ketidak sesuaian	Pemohon Pemohon Pemohon Pemohon Pemohon Pemohon

No	Pertanyaan Penelitian	Variabel	Indikator	Sub Indikator	Kuisisioner	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
			4. Penilaian dan Persetujuan 5. Pembayaran Retribusi	b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi 1. Perhitungan teknis untuk retribusi Penetapan nilai retribusi dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi. 2. Nilai retribusi ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi yang ditentukan	ditandatangani tenaga ahli 3. Desain bangunan memenuhi ketentuan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan 4. Apakah selama ini kondisi lapangan sesuai dengan dokumen perencanaan 1. Apakah semua bangunan dinyatakan memenuhi standar tekni 1. Apakah Masyarakat menerima penjelasan yang jelas dan mudah dipahami tentang cara penetapan nilai retribusi,	Tim Sekretariat Masyarakat/Pemohon

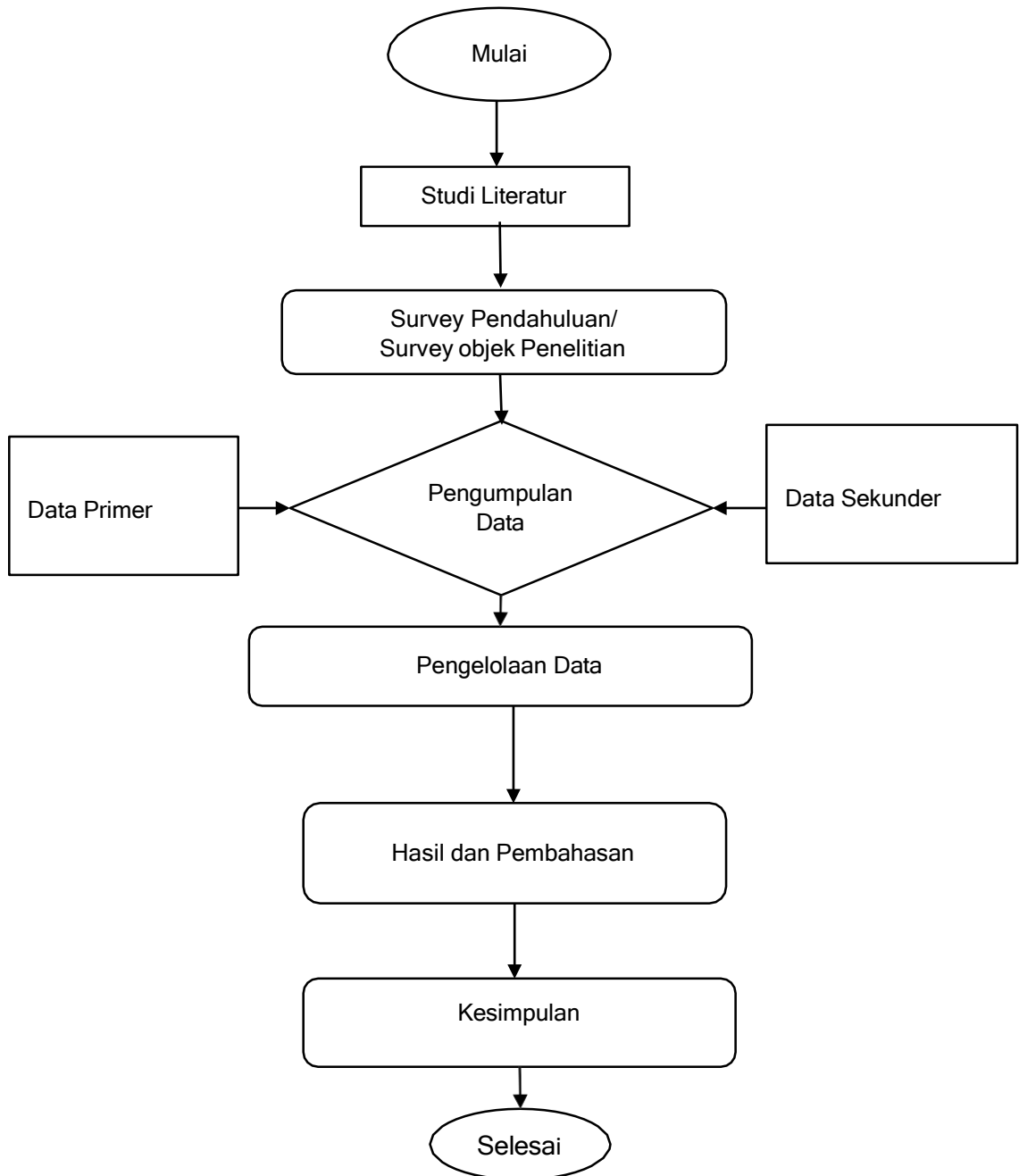
N o	Pertanyaan Penelitian	Variabel	Indikator	Sub Indikator	Kuisisioner	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
			6. Penerbitan PBG	berdasarkan fungsi dan klasifikasi BG, dan harga satuan retribusi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. 1. Penerbitan Rekomtek dari Dinas Teknis. 2. Proses verifikasi dan penerbitan Dokumen di Dinas PTMPTSP	termasuk fungsi, klasifikasi bangunan, serta harga satuan yang digunakan oleh pemerintah daerah 3. Apakah Pelayanan petugas di Dinas Teknis ramah dan membantu	Masyarakat/Pemohon Masyarakat/Pemohon Masyarakat/Pemohon Masyarakat/Pemohon

N o	Pertanyaan Penelitian	Variabel	Indikator	Sub Indikator	Kuisisioner	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
					4. Waktu proses penerbitan Rekomtek sesuai dengan yang dijanjikan 5. Waktu proses verifikasi dan penerbitan dokumen sesuai estimasi 6. Pelayanan petugas PTMPTSP profesional dan responsive 7. Masyarakat puas dengan keseluruhan pelayanan di PTMPTSP	Masyarakat/Pemohon
2	Apa saja kendala yang dihadapi dalam penerapan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di	Kendala Penerapan PBG	1. Ketersediaan SDM yang mengelola pengelola yg sudah mengikuti pelatihan 2. Ketersediaan tenaga profesional penyiapan		1. Apakah Jumlah pengelola yang ada sekarang belum mencukupi. 2. Perlu diadakan pelatihan pengelolaan PBG bagi pegawai lain. 3. Apakah Ruangan yang khusus digunakan untuk pelayanan PBG tersedia 4. Apakah Jumlah tenaga teknis yang menyiapkan	Tim sekretariat Tim Sekretariat Tim Sekretariat Masyarakat/Pemohon

N o	Pertanyaan Penelitian	Variabel	Indikator	Sub Indikator	Kuisisioner	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
	Kab. Luwu Utara studi kasus di Kota Masamba ?		dokumen teknis. 3. Ketersediaa n sarana pendukung. 4. Pemahaman pemohon terkait PBG 5. Ketersediaa n ruangan pengelola PBG. 6. Kondisi ruang yg kondusif 7. Koordinasi antar instansi 8. Waktu penyelesaian dokumen lain sebelum pengurusan PBG.		dokumen teknis pemohon cukup tersedia di Kab. Luwu Utara 5. Apakah Biaya jasa tenaga teknis terjangkau bagi pemohon. 6. Apakah Ruangan yang khusus digunakan untuk pelayanan PBG tersedia	Masyarakat/Pemohon Tim Sekretariat

2.8 Alur Penelitian

Untuk penjelasan proses penelitian secara keseluruhan dapat dilihat pada bagan alir penelitian yang disajikan pada Gambar 6.



Gambar 6. Alur Penelitian