

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perizinan

1) Pengertian Izin

Memberikan definisi yang tepat tentang izin bukanlah hal yang sederhana, karena para ahli memiliki pandangan yang berbeda. Setiap pakar cenderung melihat dari sudut pandang tertentu terhadap objek yang didefinisikan, sehingga muncul berbagai definisi yang beragam. Sebelum membahas definisi izin dari para ahli, penting untuk memahami beberapa istilah lain yang memiliki kemiripan dengan konsep izin, seperti dispensasi, konsesi, dan lisensi. Dispensasi adalah keputusan administratif yang memberikan pengecualian terhadap suatu peraturan yang sebenarnya melarang suatu tindakan. Menurut W.F. Prins, dispensasi merupakan tindakan pemerintah yang menyebabkan suatu peraturan hukum tidak berlaku dalam situasi tertentu yang dianggap istimewa⁴.

Memberikan definisi yang tepat tentang izin bukanlah hal yang sederhana, karena para ahli memiliki pandangan yang berbeda. Setiap pakar cenderung melihat dari sudut pandang tertentu terhadap objek yang didefinisikan, sehingga muncul berbagai definisi yang beragam. Sebelum membahas definisi izin dari para ahli, penting untuk

⁴ Ilham Bisri, 2012. Sistem Hukum Indonesia, PT RajaGrafindo, Persada, Jakarta. Hlm29.

memahami beberapa istilah lain yang memiliki kemiripan dengan konsep izin, seperti dispensasi, konsesi, dan lisensi.

Dispensasi adalah keputusan administratif yang memberikan pengecualian terhadap suatu peraturan yang sebenarnya melarang suatu tindakan. Menurut W.F. Prins, dispensasi merupakan tindakan pemerintah yang menyebabkan suatu peraturan hukum tidak berlaku dalam situasi tertentu yang dianggap istimewa. Dengan kata lain, dispensasi adalah bentuk kelonggaran hukum yang diberikan oleh pejabat yang berwenang terhadap individu atau kelompok yang dalam keadaan tertentu tidak dapat memenuhi ketentuan umum yang berlaku. Dispensasi bersifat khusus dan kasuistik, serta tidak berlaku umum, karena hanya diberikan berdasarkan kondisi atau pertimbangan tertentu yang tidak bisa disamakan dengan keadaan normal. Sebagai contoh, pemerintah dapat memberikan dispensasi kepada suatu pembangunan yang mendesak di kawasan tertentu meskipun tidak sepenuhnya memenuhi persyaratan tata ruang, dengan catatan ada kepentingan umum yang lebih besar.

Sementara itu, konsesi adalah pemberian hak oleh negara kepada pihak swasta untuk mengelola atau memanfaatkan sumber daya atau fasilitas tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan syarat-syarat tertentu. Konsesi bersifat lebih luas dibanding izin karena tidak hanya memberi hak untuk melakukan suatu kegiatan, tetapi juga mencakup pengelolaan, pengusaha, bahkan pengambilan keuntungan. Dalam

hukum administrasi, konsesi kerap kali berkaitan dengan pengelolaan infrastruktur publik seperti jalan tol, pelabuhan, atau air bersih, di mana pihak swasta diberi wewenang oleh negara untuk mengelola dan memperoleh manfaat ekonomi dari objek yang dimaksud. Namun demikian, konsesi tetap berada di bawah pengawasan dan ketentuan dari pemerintah, serta dapat dicabut jika terjadi pelanggaran.

Sedangkan lisensi merupakan bentuk persetujuan administratif yang diberikan oleh pemerintah kepada individu atau badan hukum untuk menjalankan aktivitas tertentu yang secara hukum hanya boleh dilakukan setelah memperoleh izin resmi. Lisensi ini lazim ditemukan dalam sektor-sektor seperti perdagangan, penyiaran, kesehatan, dan transportasi. Fungsi lisensi tidak hanya sebagai alat pengawasan, tetapi juga sebagai sarana untuk menjamin kualitas layanan dan kepatuhan terhadap standar yang ditetapkan oleh negara. Tidak seperti dispensasi yang bersifat pengecualian, lisensi bersifat umum namun selektif, karena tidak semua orang secara otomatis bisa memperolehnya tanpa memenuhi kualifikasi tertentu.

Dengan memahami perbedaan antara izin, dispensasi, konsesi, dan lisensi, maka dapat ditarik benang merah bahwa izin merupakan bentuk persetujuan hukum yang diberikan oleh pejabat yang berwenang kepada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan yang secara umum dilarang, kecuali apabila ada izin tersebut. Izin tidak bersifat mutlak, melainkan bergantung pada terpenuhinya syarat dan ketentuan yang

berlaku. Oleh karena itu, izin bersifat individual, kondisional, dan dapat dicabut apabila terjadi pelanggaran terhadap peraturan yang melandasinya.

Beragamnya bentuk dan istilah yang menyerupai izin ini menunjukkan bahwa dalam praktik hukum administrasi negara, perizinan memainkan peran yang kompleks dan multidimensional. Maka dari itu, pemahaman terhadap konsep izin tidak bisa dilepaskan dari konteks kebijakan publik, sistem regulasi, dan tujuan hukum itu sendiri, yaitu menciptakan ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum dalam kehidupan masyarakat.

2) Sifat Izin

Pada dasarnya izin merupakan keputusan pejabat/badan tata usaha negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut⁵ :

a. Izin bersifat bebas

Izin bersifat bebas adalah keputusan tata usaha negara yang penerbitannya tidak terikat pada aturan dan hukum tertulis serta organ yang berwenang dalam izin memiliki kadar kebebasan yang besar dalam memutuskan pemberian izin.

b. Izin bersifat terikat

⁵ Sarundang, 2002. Arus Balik Kekuasaan Pusat Ke Daerah, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta. Hlm22.

Sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitannya terikat pada aturan dan hukum tertulis dan tidak tertulis.

c. Izin yang bersifat menguntungkan

Merupakan izin yang isinya mempunyai sifat menguntungkan pada yang bersangkutan.

d. Izin yang bersifat memberatkan

Merupakan izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya.

e. Izin yang segera berakhir

Merupakan izin yang meyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relatif pendek.

f. Izin yang berlangsung lama

Merupakan izin yang meyangkut tindakan-tindakan yang berakhirnya atau masa berlakunya relatif lama.

g. Izin yang bersifat pribadi

Merupakan izin yang isinya tergantung pada sifat atau kualitas pribadi dan pemohon izin.

h. Izin yang bersifat kebendaan

Merupakan izin yang isinya tergantung pada sifat dan objek izin misalnya izin HO, SITU, dan lain-lain.

3) Fungsi dan Tujuan Izin

Izin sebagai instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk memengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna mencapai suatu tujuan konkret. Sebagai suatu instrumen, izin berfungsi selaku ujung tombak instrumen hukum sebagai pengarah, perekayasa⁶, dan perancang masyarakat adil dan makmur itu diwujudkan. Hal ini berarti, lewat izin dapat diketahui bagaimana gambaran masyarakat adil dan makmur itu terwujud. Ini berarti persyaratan-persyaratan yang terkandung dalam izin merupakan pengendali dalam memfungsikan izin itu sendiri.

Apabila dikatakan bahwa izin itu dapat difungsikan sebagai instrumen pengendali dan instrument untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana yang diamanatkan dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945, maka penataa pengaturan izin ini sudah semestinya harus dilakukan dengan sebaik-baiknya⁷. Menurut Prajudi Atmosudirdjo, bahwa berkenaan dengan fungsi-fungsi hukum modern, izin dapat diletakkan dalam fungsi menertibkan masyarakat.

Izin sebagai instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk memengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna mencapai suatu tujuan konkret. Sebagai suatu instrumen, izin berfungsi selaku ujung tombak instrumen hukum

⁶ Muhammad Fauzan, 2006. Hukum Pemerintahan Daerah Kajian Tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah, UII Press, Yogyakarta. Hlm38.

⁷ Lukman Wirianto, 2010. Peran Reklame/Iklan Dalam Mempromosikan Produk dan Jasa, Graha Ilmu, Jakarta. Hlm26.

sebagai pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan makmur itu dijemakan. Hal ini berarti, lewat izin dapat diketahui bagaimana gambaran masyarakat adil dan makmur itu terwujud. Ini berarti persyaratan-persyaratan yang terkandung dalam izin merupakan pengendali dalam memfungsikan izin itu sendiri. Apabila dikatakan bahwa izin itu dapat difungsikan sebagai instrumen pengendali dan instrumen untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana yang diamanatkan dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945, maka penataan pengaturan izin ini sudah semestinya harus dilakukan dengan sebaik-baiknya. Menurut Prajudi Atmosudirdjo, bahwa berkenaan dengan fungsi-fungsi hukum modern, izin dapat diletakkan dalam fungsi menertibkan masyarakat.

Dalam konteks pembangunan dan perizinan bangunan gedung, peran izin menjadi sangat vital karena bukan hanya sekadar dokumen legalitas, tetapi juga sebagai alat untuk menyaring, mengatur, dan mengendalikan aktivitas pembangunan agar tidak keluar dari koridor hukum dan nilai-nilai keadilan sosial. Izin mendirikan bangunan (IMB) yang kini telah bertransformasi menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), merupakan salah satu bentuk konkret dari instrumen hukum tersebut yang menegaskan bahwa setiap kegiatan pembangunan harus taat asas, terencana, dan bertanggung jawab secara sosial maupun ekologis⁸.

⁸ Ilham Bisri, 2012. Sistem Hukum Indonesia, PT RajaGrafindo, Persada, Jakarta. Hlm 55.

Melalui izin, negara hadir dan terlibat aktif dalam proses perencanaan pembangunan, memastikan bahwa kegiatan yang dilakukan oleh individu atau badan usaha tidak bertentangan dengan kepentingan umum, tidak merusak tatanan sosial, dan tidak mengabaikan keberlanjutan lingkungan hidup. Izin, dalam hal ini, juga memiliki fungsi simbolik sebagai representasi kedaulatan hukum negara dalam menata kehidupan masyarakat agar berjalan dalam kerangka keadilan dan ketertiban.

Selain sebagai alat pengendali, izin juga memiliki muatan preventif, di mana pemerintah dapat mencegah timbulnya konflik atau permasalahan di kemudian hari, terutama dalam hal pemanfaatan ruang, keselamatan konstruksi, dan dampak lingkungan. Oleh karena itu, setiap persyaratan yang ditentukan dalam proses penerbitan izin bukanlah sekadar formalitas administratif, melainkan mekanisme kontrol terhadap proses pembangunan yang berdampak luas terhadap masyarakat.

Lebih jauh lagi, pemberian izin yang dilakukan tanpa landasan hukum yang kuat atau tanpa pengawasan yang ketat, justru dapat menimbulkan ketimpangan, penyalahgunaan wewenang, dan pelanggaran terhadap prinsip-prinsip keadilan sosial. Oleh karena itu, regulasi tentang perizinan harus dirancang secara menyeluruh, transparan, dan partisipatif agar dapat mencerminkan semangat

konstitusi, khususnya dalam mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa izin, dalam konteks hukum modern, bukan hanya sekadar alat administratif, melainkan sebuah mekanisme integral yang berfungsi sebagai pengarah pembangunan, penjaga ketertiban, serta katalisator terciptanya masyarakat yang tertib, adil, dan makmur sesuai dengan cita-cita bangsa sebagaimana tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Maka dari itu, pengaturan izin harus senantiasa disesuaikan dengan dinamika sosial, perkembangan teknologi, dan kebutuhan masyarakat, tanpa menghilangkan esensi hukumnya sebagai instrumen pengendali kehidupan bermasyarakat dan bernegara

Adapun mengenai tujuan perizinan, hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi. Keragaman peristiwa konkret menyebabkan keragaman pula dari tujuan izin ini, yang secara umum dapat disebutkan sebagai berikut :

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan "*sturen*") aktivitas-aktivitas tertentu (misalnya izin bangunan).
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan (izin-izin lingkungan).
- c. Keinginan melindungi objek-objek tertentu (izin terbang, izin membongkar pada monumen-monumen).
- d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni di daerah padat penduduk).

- e. Pengarahan dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas (izin berdasarkan “*dark en horecawet*”, di mana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu).

B. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan IMB

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan bentuk perizinan yang secara hukum diberikan oleh kepala daerah kepada pemilik bangunan guna memperoleh legalitas dalam melakukan aktivitas pembangunan, baik pembangunan baru, perubahan bentuk atau struktur bangunan, perluasan area bangunan, pengurangan bagian bangunan, maupun pemeliharaan terhadap bangunan yang telah ada. Perizinan ini tidak hanya sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan instrumen hukum yang memuat ketentuan-ketentuan teknis yang wajib dipatuhi oleh setiap pemohon. Persyaratan administratif dan teknis yang dimaksud mencakup, antara lain, kepemilikan hak atas tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, ketentuan jarak antar bangunan, sistem sanitasi dan keselamatan bangunan, serta persetujuan dari instansi terkait apabila diperlukan.

Secara umum, izin dalam perspektif hukum administrasi merupakan bentuk pengendalian negara terhadap aktivitas masyarakat yang berpotensi menimbulkan dampak tertentu terhadap lingkungan sosial, ekonomi, maupun tata ruang. Izin mendirikan bangunan dalam hal ini berfungsi sebagai mekanisme preventif untuk menghindari pelanggaran tata ruang, mencegah risiko keselamatan, serta menjamin keteraturan dalam

pembangunan wilayah. Izin juga dapat berbentuk surat rekomendasi, sertifikasi, atau dokumen resmi lain yang berfungsi sebagai syarat legal bagi seseorang atau badan hukum untuk dapat melaksanakan suatu kegiatan tertentu. Tanpa adanya izin, aktivitas yang dilakukan dapat dikategorikan sebagai tidak sah secara hukum dan berpotensi dikenai sanksi administratif hingga pembongkaran bangunan.

Lebih jauh, keberadaan bangunan gedung tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat modern. Bangunan berperan sebagai tempat berlangsungnya berbagai aktivitas manusia, baik yang bersifat ekonomi seperti perkantoran dan pertokoan, sosial seperti tempat ibadah dan balai pertemuan, budaya seperti museum dan gedung kesenian, maupun pendidikan seperti sekolah dan universitas. Dalam konteks ini, bangunan bukan hanya struktur fisik semata, tetapi juga menjadi bagian dari sistem sosial yang mendukung perkembangan suatu wilayah.

Fungsi bangunan yang sangat kompleks tersebut menjadikan peran pemerintah daerah sangat penting dalam mengatur dan mengawasi keberadaan bangunan melalui kebijakan perizinan. Pemerintah daerah tidak hanya berperan sebagai pemberi izin, tetapi juga sebagai *"agent of development"* yang mendorong pembangunan, *"agent of change"* yang membawa perubahan menuju keteraturan tata ruang dan peningkatan kualitas hidup masyarakat, serta *"agent of regulation"* yang bertanggung jawab atas tegaknya peraturan di bidang pembangunan gedung. Oleh karena itu, izin mendirikan bangunan harus dipahami sebagai bentuk konkret

kehadiran negara dalam menjamin bahwa pembangunan berjalan sesuai dengan prinsip kepastian hukum, ketertiban, dan keberlanjutan lingkungan⁹. Dalam fungsinya tersebut, pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan.

Lebih dari sekadar prosedur administratif, perizinan bangunan merupakan instrumen strategis yang menentukan arah pembangunan wilayah. Melalui izin tersebut, pemerintah daerah dapat memastikan bahwa pembangunan dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang, memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta tidak mengganggu kenyamanan masyarakat sekitar. Tanpa pengawasan yang memadai dari pemerintah daerah, pembangunan gedung dapat berujung pada kesemrawutan tata ruang, meningkatnya risiko bencana akibat pelanggaran teknis bangunan, serta ketimpangan dalam pemanfaatan ruang.

Peran aktif pemerintah daerah dalam proses perizinan juga menjadi wujud nyata pelaksanaan asas desentralisasi, di mana kewenangan pengelolaan ruang dan pengendalian pembangunan sebagian besar berada di tangan daerah. Dalam kerangka tersebut, pemerintah daerah memiliki tanggung jawab moral dan yuridis untuk memastikan bahwa setiap bangunan yang berdiri telah memenuhi standar teknis, estetika, keamanan, dan kelayakan fungsi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, proses pemberian izin harus disertai dengan

⁹ Muhammad Darwis. 2015 Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Dan Penanaman Modal (KPTSP&PMD) Kabupaten Mamuju Utara, E-Jurnal Katalogis, Vol3. Hlm6.

kajian teknis, evaluasi dampak, serta pengawasan berkelanjutan, agar pembangunan tidak hanya legal secara hukum, tetapi juga bermanfaat secara sosial dan berwawasan lingkungan.

Di samping itu, izin bangunan juga menjadi instrumen penting dalam mendorong investasi dan pembangunan ekonomi di daerah. Dengan sistem perizinan yang jelas, transparan, dan akuntabel, investor akan merasa lebih aman dan tertarik untuk berkontribusi dalam pembangunan. Pemerintah daerah pun memiliki kesempatan untuk mengarahkan investasi pada sektor-sektor prioritas sesuai dengan rencana pembangunan jangka menengah daerah (RPJMD) maupun kebijakan tata ruang.

Dengan demikian, penguatan sistem perizinan bangunan, baik melalui regulasi, kapasitas kelembagaan, maupun teknologi informasi, menjadi kebutuhan mendesak bagi pemerintah daerah. Hal ini tidak hanya bertujuan untuk menciptakan tertib pembangunan, tetapi juga untuk mewujudkan kota dan wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan di masa kini maupun di masa depan.

Perizinan bangunan diberlakukan agar tidak terjadi kekacau-balauan dalam penataan ruang kota, dan merupakan bentuk pengendalian pembangunan ruang kota. Tentang perlunya izin bangunan, ini akan terlihat ketika kita melihat kota-kota besar. Fungsi dan tujuan dari pemberian izin mendirikan bangunan yaitu¹⁰ :

¹⁰ Sudirman & Muahmmad Farid. 2016. Analisis Penerimaan Dan Pemahaman Masyarakat Terhadap Informasi Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Maros, Jurnal Komunikasi Kareba, Vol5.hlm5.

- a. Fungsi izin mendirikan bangunan (IMB) dapat dilihat dari beberapa segi yaitu :

1) Segi Teknis Perkotaan

Pemberian IMB sangat penting artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan dan merencanakan pembangunan perumahan di wilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota yang dituangkan dalam Master Plan kota. Oleh karena itu, untuk mendapatkan pola pembangunan kota yang terencana dan terkontrol, pelaksanaan pelaksanaan di atas wilayah suatu kota diwajibkan memiliki IMB dan penggunaannya sesuai dengan yang disetujui Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota.

Dengan adanya pengaturan pembangunan perumahan melalui izin ini, pemerintah daerah dapat merencanakan pelaksanaan pembangunan berbagai sarana serta unsur kota dengan berbagai instansi yang berkepentingan. Hal ini menjadi sangat penting artinya agar wajah perkotaan dapat ditata dengan rapi serta menjamin keterpaduan pelaksanaan pekerjaan pembangunan perkotaan.

2) Segi Kepastian Hukum

IMB penting artinya sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan perumahan. Mendirikan bangunan dapat dijadikan titik tolak dalam

pengaturan perumahan selanjutnya. Bagi masyarakat pentingnya IMB ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak bangunan yang dilakukan, sehingga tidak ada gangguan yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan ketenteraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan.

C. Tinjauan Umum Tentang Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah izin yang diperlukan untuk membangun, mengubah, memperluas, atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis yang ditetapkan oleh pemerintah¹¹. Sejak tahun 2021, PBG menggantikan fungsi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dengan tujuan utama mempercepat proses pengajuan izin serta mendukung investasi dan pembangunan infrastruktur yang lebih efisien. PBG diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, tepatnya pada Pasal 1 Poin 17, yang menyatakan bahwa pemilik bangunan tidak lagi perlu mengajukan izin sebelum memulai pembangunan. Sebagai gantinya, mereka hanya diwajibkan untuk melaporkan fungsi bangunan dan menyesuaikannya dengan tata ruang yang berlaku.

Proses pengajuan PBG dimulai dengan persiapan sejumlah dokumen penting, seperti sertifikat tanah, gambar batas tanah, dokumen arsitektur dan struktur bangunan, serta rencana sistem sanitasi dan jaringan listrik. Setelah

¹¹ Aries Syafrizal, & L. Syaidiman Marto. (2021). Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kota Palembang. *Jurnal Ilmu Administrasi Dan Informasi* (Junaidi), 1(1), 71-80

semua dokumen tersebut lengkap, pemohon dapat memulai pengajuan secara online melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG)¹².

Pengguna akan membuat akun, mengisi formulir yang tersedia, serta mengunggah dokumen yang diperlukan. Setelah pengajuan dilakukan, petugas dari dinas terkait akan melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan. Jika semua dokumen sudah lengkap dan memenuhi ketentuan yang berlaku, PBG akan diterbitkan dan dapat dicetak melalui akun SIMBG yang telah dibuat oleh pemohon¹³.

Proses pengajuan PBG dimulai dengan persiapan sejumlah dokumen penting, seperti sertifikat tanah, gambar batas tanah, dokumen arsitektur dan struktur bangunan, serta rencana sistem sanitasi dan jaringan listrik. Setelah semua dokumen tersebut lengkap, pemohon dapat memulai pengajuan secara online melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Pengguna akan membuat akun, mengisi formulir yang tersedia, serta mengunggah dokumen yang diperlukan. Setelah pengajuan dilakukan, petugas dari dinas terkait akan melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan. Jika semua dokumen sudah lengkap dan memenuhi ketentuan yang berlaku, PBG akan diterbitkan dan dapat dicetak melalui akun SIMBG yang telah dibuat oleh pemohon.

¹² Rohalia, R. D. ., & Meilani, N. L. . (2023). Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 4517–4525.

¹³ Candra, A., & dinata, surya. (2022). Analisis Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dengan Menggunakan Aplikasi SIMBG di Dinas PUPR Kabupaten Kuantan Singingi Tahun 2022. *Jurnal Perangkat Lunak*, 4(3), 160-171.

Namun, dalam praktiknya, proses ini tidak berhenti hanya sampai pada penerbitan PBG. Setelah dokumen dinyatakan lengkap secara administratif, dilakukan proses penilaian teknis terhadap rencana bangunan yang diajukan. Tim teknis dari pemerintah daerah akan menilai apakah desain dan spesifikasi bangunan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, termasuk ketentuan tata ruang, keselamatan bangunan, serta kesesuaian dengan fungsi lahan. Jika terdapat kekurangan atau ketidaksesuaian, pemohon akan diminta untuk melakukan perbaikan terhadap dokumen teknis sebelum proses dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya.

Selanjutnya, dalam beberapa kasus, apabila bangunan yang direncanakan termasuk kategori bangunan non-sederhana atau berada di kawasan tertentu yang memiliki nilai strategis, maka pemerintah daerah dapat mewajibkan adanya konsultasi teknis atau persetujuan dari tim penilai ahli bangunan gedung (TABG). Proses ini dilakukan untuk memastikan bahwa bangunan tersebut tidak hanya aman dan layak dari sisi teknis, tetapi juga tidak merusak estetika dan karakter lingkungan sekitar, terutama di kawasan cagar budaya, pusat kota, atau wilayah yang memiliki nilai ekologis tinggi.

Setelah semua tahapan tersebut dilalui dan hasil verifikasi serta penilaian menyatakan bahwa bangunan layak untuk didirikan, maka sistem SIMBG akan secara otomatis menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung dalam format digital. Dokumen ini memiliki kekuatan hukum yang sama seperti dokumen fisik dan dapat dicetak langsung oleh pemohon. Di

dalamnya tercantum informasi penting seperti identitas pemohon, lokasi tanah, jenis bangunan, peruntukan, serta batasan teknis yang wajib dipatuhi selama proses pembangunan.

Tidak hanya berhenti pada penerbitan PBG, pemilik bangunan juga berkewajiban untuk melaporkan proses pelaksanaan pembangunan kepada dinas teknis melalui SIMBG, terutama jika terjadi perubahan desain atau volume pekerjaan yang signifikan. Setelah bangunan selesai dibangun, pemilik juga diwajibkan untuk mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagai bentuk pengakuan bahwa bangunan telah selesai sesuai dengan persetujuan awal dan telah memenuhi semua aspek keselamatan, fungsi, serta kenyamanan.

Dengan sistem digitalisasi melalui SIMBG ini, pemerintah berupaya menciptakan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas dalam pengurusan perizinan bangunan. Proses yang sebelumnya memakan waktu lama, rentan pungli, dan tidak terstandarisasi, kini bisa dilakukan secara daring dengan waktu yang lebih terukur. Meski demikian, keberhasilan sistem ini juga sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur digital, kompetensi sumber daya manusia di daerah, serta kesadaran hukum masyarakat dalam mematuhi prosedur yang telah ditetapkan.

Dalam sistem Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), pengelompokan atau klasifikasi bangunan menjadi salah satu aspek penting yang wajib diperhatikan oleh pemilik bangunan maupun oleh tim verifikator teknis di instansi terkait. Klasifikasi ini tidak dibuat secara sembarangan, melainkan

merupakan hasil pengaturan sistematis yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap bangunan dinilai, dirancang, dan dibangun sesuai dengan karakteristik teknis serta fungsionalitasnya. Salah satu kriteria klasifikasi adalah tingkat kompleksitas bangunan, yang terdiri dari tiga kategori utama, yaitu :

- a. Bangunan sederhana, yang memiliki bentuk dan fungsi dasar serta tidak menimbulkan risiko teknis tinggi.
- b. Bangunan tidak sederhana, yang memiliki fungsi khusus, struktur lebih kompleks, atau digunakan oleh banyak orang.
- c. Bangunan khusus, seperti rumah sakit, gedung bertingkat tinggi, fasilitas industri berisiko tinggi, atau bangunan strategis negara yang memerlukan pengawasan teknis khusus dan perizinan tambahan.

Selain tingkat kompleksitas, klasifikasi juga mencakup aspek tingkat permanensi, yaitu sejauh mana bangunan tersebut dirancang untuk bersifat permanen atau hanya bersifat sementara (nonpermanen). Bangunan permanen biasanya terbuat dari material yang kuat dan tahan lama seperti beton bertulang dan baja, sedangkan bangunan nonpermanen umumnya bersifat sementara, misalnya bangunan proyek, pos jaga, atau bangunan dari bahan ringan yang mudah dibongkar.

Kriteria lain yang digunakan adalah tingkat kebakaran, yang mengukur potensi risiko kebakaran dari bangunan. Penilaian ini terbagi menjadi tiga tingkat: tinggi, sedang, dan rendah, tergantung pada fungsi bangunan, jumlah penghuni, serta material yang digunakan. Bangunan komersial dan

fasilitas umum umumnya masuk dalam kategori risiko kebakaran sedang hingga tinggi, dan oleh karena itu memerlukan sistem proteksi aktif seperti sprinkler, detektor asap, dan jalur evakuasi yang sesuai standar.

Tingkat lokasi juga menjadi salah satu aspek penting dalam klasifikasi PBG. Lokasi bangunan dinilai berdasarkan tingkat kepadatan kawasan, yang dikategorikan menjadi padat, sedang, atau renggang. Lokasi padat, seperti di pusat kota atau kawasan perdagangan, akan memiliki syarat teknis yang lebih ketat terkait dengan tata letak bangunan, jarak antar bangunan, akses kendaraan pemadam kebakaran, dan ketersediaan lahan terbuka. Hal ini bertujuan agar bangunan yang dibangun tidak menimbulkan gangguan terhadap fungsi kawasan dan tetap menjamin keselamatan penghuni.

Selain aspek-aspek tersebut, tinggi bangunan juga menjadi faktor penentu klasifikasi, karena semakin tinggi bangunan, maka risiko teknis, kebutuhan struktur, dan peraturan keselamatan yang harus dipenuhi akan semakin kompleks. Oleh sebab itu, dalam sistem PBG terdapat kelas bangunan yang dibagi ke dalam sepuluh kategori berbeda, berdasarkan kombinasi dari seluruh aspek klasifikasi di atas. Pembagian ini memungkinkan pemerintah dan tim teknis menetapkan standar minimum yang wajib dipenuhi oleh pemohon PBG sesuai dengan karakteristik bangunan yang diajukan.

Manfaat penerapan PBG sangat besar, baik dari sisi kepentingan pemilik bangunan maupun kepentingan pemerintah sebagai pengendali pembangunan. Bagi pemilik bangunan, PBG memberikan legalitas formal

terhadap bangunan yang mereka dirikan. Dengan adanya PBG, pemilik tidak hanya memiliki jaminan hukum, tetapi juga memperoleh perlindungan terhadap kemungkinan sengketa pertanahan, pelanggaran zonasi, atau risiko hukum lainnya. Selain itu, bangunan yang memiliki PBG akan lebih mudah didaftarkan untuk keperluan balik nama sertifikat, digunakan sebagai jaminan kredit, maupun dalam proses jual beli karena telah memiliki status hukum yang jelas.

Dari sisi keamanan dan kesehatan, PBG juga menjamin bahwa bangunan yang dibangun telah melalui proses pemeriksaan teknis untuk memastikan bahwa struktur bangunan, sistem sanitasi, ventilasi, akses evakuasi, hingga pencahayaan dan kelayakan ruang telah memenuhi standar minimum yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini sangat penting untuk melindungi keselamatan penghuni dan pengguna bangunan dari potensi bahaya seperti keruntuhan, kebakaran, atau penyebaran penyakit akibat sanitasi yang buruk.

Sementara itu, bagi pemerintah daerah, penerapan sistem PBG memberikan manfaat dalam hal pendataan dan pengendalian pembangunan. Setiap permohonan PBG yang masuk akan tercatat secara digital melalui sistem SIMBG, sehingga memudahkan pemerintah dalam memonitor jumlah, jenis, lokasi, dan klasifikasi bangunan yang tersebar di wilayahnya. Data ini sangat penting dalam penyusunan rencana tata ruang, penyediaan infrastruktur pendukung, serta pengendalian pertumbuhan kawasan secara terpadu dan berkelanjutan. Selain itu, sistem ini juga menjadi dasar untuk

penarikan retribusi daerah dari sektor perizinan, yang dapat berkontribusi terhadap pendapatan asli daerah (PAD).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa klasifikasi bangunan dalam PBG bukan hanya bersifat administratif semata, tetapi juga memiliki dampak teknis dan strategis yang besar dalam menjamin kualitas pembangunan. PBG sebagai pengganti IMB tidak hanya menawarkan pendekatan legalitas, melainkan juga memberikan fondasi bagi tata kelola bangunan yang lebih aman, tertib, dan terencana sesuai prinsip pembangunan berkelanjutan.