SKRIPSI

IMPLEMENTASI PENYELENGGARAAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) RUMAH TINGGAL UNTUK MENDUKUNG BOROBUDUR SEBAGAI DESTINASI PARIWISATA SUPER PRIORITAS

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

Shinta Nuriyah

NPM 19.0201.0017

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG

2026

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebuah negara didirikan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan warganya. Tujuan ini tercantum dalam pasal keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal ini menjelaskan tujuan dan nilai-nilai Indonesia, yang meliputi perlindungan warga negara, peningkatan kesejahteraan, pendidikan masyarakat, dan kontribusi terhadap pemeliharaan tatanan global. Meningkatkan kesejahteraan dan perkembangan setiap warga Indonesia, dengan fokus pada kemakmuran dan keseimbangan, merupakan inti dari pembangunan nasional. (Situngkir, 2021)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H Ayat (1) Menegaskan bahwa setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang layak dan sehat, tempat tinggal, serta kesejahteraan fisik dan mental. Untuk memenuhi kebutuhan dasar setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahap atau siklus kehidupan manusia, tempat tinggal memainkan peran yang sangat strategis dalam membentuk karakter dan kepribadian bangsa sebagai bagian dari upaya membangun Indonesia yang bersatu, mandiri, dan produktif. Agar individu dapat tinggal dan memiliki rumah yang layak di lokasi yang aman, sehat, damai, dan berkelanjutan di seluruh Indonesia, negara harus menyediakan perumahan dan kawasan permukiman. (Zamrud et al., 2023)

Pada tahun 2021, diterbitkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada tanggal 2 November 2020. Pemerintah juga menerbitkan beberapa Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang telah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengatur berbagai ketentuan termasuk persetujuan bangunan Gedung.

Sejak berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, Persetujuan Bangunan Gedung "PBG" menggantikan izin mendirikan bangunan "IMB". Berdasarkan Pasal 1 Ayat 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, PBG adalah izin yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk membangun struktur baru, memodifikasi struktur yang sudah ada, memperluas, mengurangi, dan/atau memelihara struktur yang sudah ada sesuai dengan persyaratan teknis bangunan. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Bangunan Gedung Pengaturan klasifikasi dan fungsi bangunan, standar teknis bangunan, konstruksi bangunan, partisipasi masyarakat, dan pedoman.

Pengelolaan tata lingkungan hidup yang baik dan teratur dapat dilakukan melalui standarisasi izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Agar manusia sebagai pengguna lahan dan ekosistem dapat hidup

berdampingan. Berikut ini adalah penggunaan yang mungkin untuk izin bangunan: 1) Untuk mendorong dan mempercepat pembangunan yang sesuai dengan rencana teknis dan spasial regional. 2) Untuk memudahkan pengawasan penggunaan bangunan baik dari segi keindahan lingkungan maupun kepraktisan. 3) Untuk memperoleh kejelasan hukum mengenai kepemilikan properti. 4) Untuk memudahkan pengorganisasian berbagai kegiatan. 5) Untuk meningkatkan pendapatan lokal guna mendorong pertumbuhan regional yang berkelanjutan. (Rohalia & Meilani, 2023)

Pada dasarnya tujuan utama pembangunan nasional adalah untuk meningkatkan taraf hidup, kecerdasan, dan kesejahteraan masyarakat, sehingga pembangunan nasional dapat mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, sejahtera, dan merata baik secara material maupun spiritual. Sistem pembangunan regional yang lebih efektif diperlukan karena Indonesia merupakan negara yang luas terdiri dari ribuan pulau, masing-masing dengan budaya, struktur sosial, dan kondisi ekonomi yang unik. Untuk menangani situasi seperti itu, pemerintah memberikan otonomi kepada pemerintah daerah untuk mengurus dan mengatur rumah tangganya sendiri.

Pembangunan daerah dibagi menjadi beberapa bagian ini mencakup kemampuan wilayah untuk mengejar pembangunan berkelanjutan secara lingkungan, peningkatan kerja sama antardaerah, dan strategi pembangunan regional. Peran masyarakat dalam mendorong pertumbuhan komunitas yang mandiri dan berinisiatif menuju kawasan yang produktif

dan efisien, serta pembentukan lingkungan yang bersih, aman, nyaman, dan sehat.

Untuk mewujudkan daerah pemantauan ruangan yang sempurna sangat penting untuk menciptakan ruang yang indah, aman, teratur, dan nyaman rangka penataan yang serasi dan seimbang. Perkembangan yang semakin pesat sesuai dengan penggunaan dan pengelolaan ruang yang menyeluruh, efektif, dan efisien. (Calle-Vaquero et al., 2020)

Layanan bangunan yang harmonis dan ramah lingkungan, pengarahan, regulasi, pengawasan, dan pengendalian diperlukan dalam pelaksanaan pengembangan fisik berupa bangunan, baik untuk kepentingan publik, swasta, maupun lembaga. Proses efektivitas pembangunan harus dibuat untuk mencapai hal di atas. Pengawasan pembangunan gedung adalah salah satunya. (Iman et al., 2021)

Secara umum, bangunan dalam kehidupan budaya manusia, struktur-struktur ini disebut sebagai bangunan tempat tinggal, bangunan, atau fasilitas infrastruktur lainnya. Jika suatu objek dibuat oleh seseorang dengan tujuan tunggal untuk memberikan manfaat bagi satu atau lebih orang dan tidak dapat dipindahkan kecuali dengan cara membongkar atau menghancurkannya, maka objek tersebut dapat diklasifikasikan sebagai bangunan. (Sukmajaya et al., 2021)

Tempat tinggal memiliki peran penting dalam membentuk karakter dan identitas nasional, serta merupakan bagian penting dalam upaya menciptakan warga negara Indonesia yang produktif, mandiri, dan

berwawasan luas. Oleh karena itu, memenuhi kebutuhan perumahan menjadi hal yang esensial yang diperlukan oleh setiap individu dalam setiap tahapan kehidupan mereka, yang akan terus berlanjut dan berkembang sesuai dengan perjalanan hidup manusia. Pada prinsipnya, memenuhi kebutuhan akan komunitas bertanggung jawab atas perumahan atau rumah-rumah. Meskipun demikian, baik organisasi publik maupun swasta yang terlibat dalam industri pengembangan perumahan juga diharapkan dapat memberikan bantuan kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan tersebut. (Azis, 2020)

Tujuan pembangunan rumah adalah agar setiap keluarga dapat tinggal di rumah yang layak dan berada dalam lingkungan yang baik dan sehat. Rumah yang layak adalah sebuah bangunan yang setidaknya memenuhi standar keamanan, ukuran minimum bangunan, dan kesehatan bagi penghuninya. Lingkungan yang memenuhi standar perencanaan ruang adalah aman, harmonis, teratur, dan sehat penggunaan lahan, kepemilikan tanah, serta memiliki fasilitas dan sarana lingkungan yang memadai. (Anggayudha, 2023)

Persetujuan bangunan gedung merupakan proses yang diperlukan untuk mendapatkan izin atau persetujuan dari pihak berwenang sebelum memulai konstruksi atau renovasi gedung. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa bangunan gedung tersebut memenuhi persyaratan keamanan, struktur, perencanaan tata ruang, dan peraturan lain yang berlaku. Persetujuan bangunan gedung melibatkan tinjauan dan evaluasi

desain bangunan, perhitungan struktur, sistem keamanan, rencana tata letak, dan faktor-faktor lingkungan lainnya. (Syafrizal & Marto, 2021)

Beberapa waktu terakhir, Kecamatan Borobudur telah Pengembangan yang pesat terjadi di berbagai sektor industri, terutama perumahan dan perdagangan. Sektor industri, perumahan, perdagangan, dan pariwisata semuanya berkembang dengan cepat di Kecamatan Borobudur, yang menyebabkan kemajuan signifikan dalam pembangunan. Mengingat tujuan perencanaan dan pengawasan pembangunan adalah untuk mengembangkan identitas manusia, produktivitas, dan karakter, hal ini jelas memerlukan perencanaan dan regulasi pemerintah di bidang ini. Oleh karena itu, untuk menjamin kelangsungan hidup masyarakat dan meningkatkan standar hidupnya, pembangunan harus dikendalikan dan direncanakan dengan baik. Selain itu, pembangunan harus dilakukan untuk mewujudkan bangunan yang andal dan fungsiona, seimbang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Kecamatan Borobudur adalah suatu wilayah yang memiliki luas kurang lebih 54,55 kilometer. Menurut data dari Badan Pusat Statistik tahun 2018 jumlah penduduk di Kecamatan Borobudur adalah 59.476 jiwa. Di dalamnya terdapat suatu Desa Borobudur yang menjadi Kawasan wisata super prioritas yang selanjutnya disebut Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN).

Candi Borobudur merupakan salah satu warisan budaya UNESCO yang menjadi Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) mempunyai

potensi yang sangat besar untuk pariwisata karena mempunyai nilai sejarah, budaya, dan arsitektur yang tinggi. Menurut Peraturan Pemerintah No 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional Tahun 2010-2025. Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) adalah kawasan yang tujuan utamanya adalah pariwisata atau yang memiliki potensi untuk mengembangkan pariwisata nasional yang berdampak signifikan pada satu atau lebih aspek, seperti pertahanan dan keamanan, pemberdayaan sumber daya alam, pertumbuhan ekonomi, sosial, dan budaya, serta daya dukung lingkungan. Dalam perkembangan Pariwisata di Borobudur dan dampaknya terhadap perkembangan ekonomi lokal, lingkungan, dan masyarakat sekitar. Hal ini dapat mencakup peningkatan jumlah wisatawan, perubahan infrastruktur, tekanan terhadap sumber daya alam. dan kebutuhan penduduk lokal dapat menjadi dasar untuk mengajukan izin persetujuan bangunan gedung rumah tinggal di Kawasan Wisata Candi Borobudur. (Mouw et al., 2024)

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur dan Sekitarnya, Borobudur termasuk sebuah kawasan geografis yang memiliki dua atau lebih Situs Warisan Budaya di sekitarnya dan/atau menunjukkan karakteristik spasial yang unik dikenal sebagai Kawasan Warisan Budaya. Aturan tersebut juga berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, yang menjadikan Borobudur sebagai Kawasan

lindung. Dengan demikian, Persetujuan Bangunan Gedung di Kawasan Borobudur terdapat aturan khusus yang mengatur untuk memulai Pembangunan, merenovasi, atau mengubah bangunan Gedung seperti yang telah dijelaskan diatas.

Fenomena/permasalahan yang banyak terjadi dimasyarakat terutama di Kecamatan Borobudur masih banyak bangunan yang terawat dengan baik dan bernilai tinggi yang tidak memiliki izin persetujuan bangunan gedung. Hal ini disebabkan oleh faktor-faktor seperti ketidaktahuan masyarakat umum tentang izin bangunan, kurangnya sosialisasi dari pihak-pihak terkait, ketidakmampuan masyarakat untuk mengurusnya, serta biaya pengurusan izin yang dianggap tinggi. Semua informasi yang berkaitan dengan permohonan izin bangunan, termasuk prosedur dan sistem, harus didistribusikan secara merata. Hal ini karena pemerintah daerah, sebagai entitas pemerintah yang paling dekat dengan masyarakat, memiliki peran penting dalam mendistribusikan informasi yang relevan, karena izin-izin tersebut harus mematuhi peraturan daerah. Berikut adalah data bangunan yang telah mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) menurut data DPMPTSP dari tahun 2021-2025:

Tabel 1. Data PBG Rumah Tinggal di Kecamatan Borobudur

NO	NAMA DAN ALAMAT PEMOHON	FUNGSI DAN NAMA BANGUNAN	ALAMAT BANGUNAN	TANGGAL TERBIT PBG
1	DJUMARMI Dusun Brongsongan, RT. 03, RW. 12, Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang	Fungsi Hunian Rumah Djumarmi 1	Dusun Brongsongan, RT. 03, RW. 12, Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang	28-04-2025

2	DJUMARMI Dusun Brongsongan, RT. 03, RW. 12, Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang	Fungsi Hunian Rumah Djumarmi 2	Dusun Brongsongan, RT. 03, RW. 12, Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang	28-04-2025
3	RAHMAT HIDAYAT Paraksari, RT. 013, RW.000, Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabuapten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Desa/Kelurahan Pakembinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman Provinsi Di Yogyakarta	Rumah Tinggal Bapak Rahmat Hidayat	Jalan Bumisegoro RT.002, RW. 006, Desa Borobudur, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah Desa/Kelurahan Borobudur Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah	05-05-2025
4	DJUMARMI Brongsongan RT. 03, RW. 12, Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang Desa/Kelurahan Wringinputih Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah	Fungsi Hunian Rumah Djumarmi 3	Jl. Setia RT. 03, RW. 12, Dsn. Brongsongan, Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang Desa/Kelurahan Wringinputih Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah	23-06-2025
5	LUH MAHESA JANGGI Brongsongan, RT 002 RW 012, Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang Desa/Kelurahan Wringinputih Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	Dsn. Karangan Ds. Bondowoso Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang Desa/Kelurahan Bondowoso Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah	15-09-2025
6	TAMTOMO Dsn. Jarakan, RT 004 RW 011, Ds. Bojong, Kec.Mungkid, Kab. Magelang Desa/Kelurahan Bojong Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	Jl. Perumahan GKP RT. 18, RW. 07, Dsn. Sigug, Ds. Bumiharjo, Kec. Borobudur, Kab. Magelang Desa/Kelurahan Bojong Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang	22-09-2025

	Provinsi Jawa Tengah		Provinsi Jawa Tengah	
7	SANDIKA Jl. Giri Bahari No.1 Perum Bhumi Jimbaran Asri, Kel/Desa Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov Bali	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	Dsn. Kujon RT. 03, RW. 02, Kel/Desa Ngargogondo, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	01-04-2024
8	JAUZA QODRISYAM REVARO BPI REGENCY A-9 JL.PUCUNG PERBALAN RAYA RT.003/RW.010 Kel/Desa. Srondol Kulon Kec.Banyumanik Kota Semarang Prov Jawa Tengah	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	GOMBONG RT.02/RW.04 Kel/Desa. Kembanglimus Kec.Borobudur Kab. Magelang Prov Jawa Tengah	09-07-2024
9	NINIK ANDRIANI Jl. Kavling Raya No. 4, Dsn. Kedungingas, RT. 03, RW. 06, Kel/Desa Bulurejo, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	Dsn. Kapling Jayan, Kel/Desa Borobudur, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	03-09-2024
10	TITIK ROBIYATUN Dusun Sigug RT. 008 RW. 003, Kel/Desa Bumiharjo, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	Dusun Sigug Desa Bumiharjo, Kel/Desa Bumiharjo, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	28-10-2024
11	LEE MYUNG HO Dusun Demesan Rt 04 Rw 02, Kel/Desa Girirejo, Kec. Tempuran, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	Fungsi Hunian RUMAH LEE MYUNG HO	Barepan Rt 02 Rw 05, Kel/Desa Wanurejo, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	3-07-2023
12	SUTARI Dusun Brongsongan RT 002 RW 012, Kel/Desa Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	Dusun Brongsongan RT 002 RW 012, Kel/Desa Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	03-07-2023
13	SUTARI Dusun Brongsongan RT 002 RW 012, Kel/Desa Wringinputih, Kec.	Fungsi Hunian Rumah Tinggal	Dusun Brongsongan RT 002 RW 012, Kel/Desa Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab.	03-07-2023

	Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah		Magelang, Prov Jawa Tengah	
14	WURIYANI YUWANTI Taman Kenari Nusantara Blok MG 3/16 RT. 002 RW. 18, Kel/Desa Nagrak, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Prov Jawa Barat	Fungsi Hunian RUMAH TEMPAT TINGGAL	Dusun Srigentan, Kel/Desa Wringinputih, Kec. Borobudur, Kab. Magelang, Prov Jawa Tengah	12-07-2023
15	RATNA PUSPITANINGRUM DUSUN CAWANGSARI RT. 03 RW. 03 DESA BOROBUDUR KEC. BOROBUDUR KAB. MAGELANG	RUMAH TEMPAT TINGGAL DAN WARUNG INTERNET "MUTIANET"	JALAN BALAPUTRADEWA NO. 35 DUSUN CAWANGSARI RT. 03 RW. 03 DESA BOROBUDUR KECAMATAN BOROBUDUR KABUPATEN MAGELANG	20-05-2021
16	NORMAN SASONO Dusun Klopo RT. 01 RW. 05 Desa Klopo Kecamatan Tefgalrejo Kabupaten Magelang	Rumah Tempat Tinggal	Dusun Srigentan Desa Wringinputih Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang	17-06-2021

Sumber: DPMPTSP Kabupaten Magelang

Tabel 2. Data Backlog Rumah di Kecamatan Borobudur

NO	Backlog Rumah di Kecamatan Borobudur (Pendataan Tahun 2020)	
1	Jumlah Penduduk	59.476
2	Jumlah RT	20.797
3	Jumlah Rumah	17.180

Sumber:DPRKP Kabupaten Magelang

Dari data diatas dapat dilihat bahwa jumlah bangunan rumah di Kecamatan Borobudur sebanyak 17.180, bangunan rumah yang telah mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung yaitu pada Tahun 2021 sebanyak 2 orang, Tahun 2022 nihil, Tahun 2023 sebanyak 4 orang, dan Tahun 2025 sebanyak 6 orang. Berdasarkan data diatas bahwa

penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung belum berjalan secara optimal. Sehingga dari permasalahan diatas penulis tertarik meneliti "BAGAIMANA IMPLEMENTASI PENYELENGGARAAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) RUMAH TINGGAL UNTUK MENDUKUNG BOROBUDUR SEBAGAI DESTINASI PARIWISATA SUPER PRIORITAS".

B. Rumusan Masalah

Masalah tersebut dinyatakan sebagai berikut berdasarkan latar belakang masalah yang telah disebutkan sebelumnya:

1. Bagaimana Implementasi Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung Rumah Tinggal Untuk Mendukung Borobudur Sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas?
2. Faktor apa yang menghambat dalam pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kelemahannya dan memberikan petunjuk yang jelas tentang cara melanjutkan. Penulis ingin mencapai tujuan-tujuan berikut dengan penelitian ini:

1. Untuk mengetahui pengaruh komunikasi internal dan eksternal dalam mewujudkan Implementasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung Rumah Tinggal di Kecamatan Borobudur.

2. Untuk mengetahui ketercukupan sumber daya yang mendukung pencapaian tujuan dalam mewujudkan Implementasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung Rumah Tinggal di Kecamatan Borobudur.
3. Untuk mengetahui sikap pelaksana dari penyelenggara mengenai kinerja yang relevan dalam mewujudkan Implementasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung Rumah Tinggal di Kecamatan Borobudur.
4. Untuk mengetahui elemen-elemen struktur birokrasi yang terkait dengan formalitas prosedur dan tanggung jawab suatu kebijakan dalam mewujudkan Implementasi Penyelenggaraan Bangunan Gedung Rumah Tinggal di Kecamatan Borobudur.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat dan aplikasi. Berikut adalah manfaat dari penelitian ini:

1. Manfaat Teoritis

   Diharapkan bahwa temuan penelitian ini akan berkontribusi pada perkembangan ilmu hukum secara umum dan hukum konstitusional secara khusus.

2. Manfaat Praktis

   a. Komunitas yang lebih luas dapat memanfaatkan temuan studi ini sebagai sumber pengetahuan dan penelitian untuk meningkatkan pemahaman dan efektivitas implementasi izin bangunan, terutama dalam mendukung destinasi wisata.

b. Mahasiswa yang melakukan penelitian tentang izin bangunan dapat menggunakan temuan studi ini sebagai panduan atau untuk tujuan perbandingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Studi terdahulu terkait dengan Implementasi Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Rumah Tinggal Untuk Mendukung Borobudur Sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas. Penelitian yang pertama merupakan penelitian dari Aries Syafrizal dan L. Saidiman Marto (2021) yang berjudul *"Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kota Palembang"*. Hasil dari pembahasan Implementasi Persetujuan Bangunan Gedung yakni menunjukkan bahwa kontekstual dan substansi kebijakan memiliki pengaruh yang lebih besar daripada elemen-elemen lainnya. Lingkungan kebijakan dalam bentuk kepemimpinan yang kuat dan kemauan politik dari pemerintah, khususnya dari cabang eksekutif (walikota), merupakan salah satu dari elemen-elemen substansi dan konteks tersebut. Dari segi geografi, ekonomi, sosio-politik, dan perencanaan ruang, kondisi-kondisi objektif ini bersifat eksklusif bagi Palembang.

Penelitian selanjutnya merupakan Penelitian dari Divo Abdurrahman (2020) yang berjudul *"Implementasi Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung di Kampung Baru Balikpapan"*. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana implementasi izin mendirikan bangunan di Kota Balikpapan. Hasil dari pembahasan dalam Implementasi Perda di Kota Balikpapan dengan menggunakan Teori Sistem Hukum Laurence M. Friedman, mengklaim bahwa tiga komponen sistem hukum akan diperlukan agar

penegakan hukum dapat berhasil dan efektif. Yang pertama adalah struktur hukum. Substansi hukum berada di urutan kedua. Budaya hukum berada di urutan ketiga. Dilihat dari teori tersebut, Implementasi Peraturan Daerah di Kota Balikpapan belum terealisasikan secara maksimal.

Muhammad Ridho (2020) dalam penelitiannya yang berjudul *"Efektivitas Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung".* Penelitian ini bertujuan untuk menilai efektivitas Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 4 Tahun 2014 tentang Bangunan dan mengidentifikasi unsur-unsur yang menghambat efektivitasnya. Temuan penelitian menunjukkan bahwa akibat pelanggaran peraturan daerah, Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 4 Tahun 2014 tentang Bangunan belum diterapkan secara efektif. Substansi hukum yang lemah, penegakan hukum yang tidak memadai, dan kurangnya kesadaran masyarakat terhadap peraturan tersebut merupakan hambatan yang menghalangi implementasi Peraturan Daerah tersebut.

Muhammad Rizki Mulyawan (2022) dalam penelitiannya yang berjudul *"Pengaturan Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Tanggamus Lampung".* Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana implementasi Undang-Undang Penciptaan Lapangan Kerja (Job Creation Law) telah mempengaruhi pungutan PBG di Kabupaten Tanggamus, Lampung, dalam hal peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan temuan penelitian, PAD di Kabupaten Tanggamus, Lampung, telah terpengaruh oleh penerapan Peraturan

Daerah (Perda) tentang Retribusi PBG yang menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan PBG, namun kebijakan tersebut belum terlaksana dengan baik dan masih dalam proses penyesuaian. Sehingga, keadaan PAD Kabupaten Tanggamus Lampung sampai saat ini berjalan sesuai dengan kebijakan yang masih berlaku.

(Rohalia & Meilani, 2023) dalam penelitiannya yang berjudul *"Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi".* Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Kota Bukittinggi menerapkan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Temuan penelitian menunjukkan bahwa penerapan peraturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Bukittinggi belum berjalan dengan baik. Ada beberapa alasan untuk hal ini, termasuk masalah sumber daya manusia, karakteristik dari Lembaga, dan strategi actor yang terlibat.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu tersebut, dapat dipahami bahwa penelitian ini mempunyai gagasan baru dengan menelaah tentang Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kawasan Destinasi Pariwisata Super Prioritas.

B. Kerangka Teori

Untuk menganalisis masalah yang berkaitan dengan topik penelitian, para peneliti dalam studi ini juga menggunakan pedoman atau kerangka teoritis.

1. Teori Implementasi

Pelaksanaan kebijakan publik mencakup baik cara pandang terhadapnya sebagai fenomena kompleks dari proses kebijakan atau kesimpulan, maupun posisinya sebagai alat administrasi hukum. (Mansur, 2021). Peraturan atau kebijakan yang berfokus pada kepentingan masyarakat luas mungkin terkait dengan pemahaman tentang implementasi. Salah satu dari banyak fase kebijakan publik adalah implementasi kebijakan, yang juga merupakan faktor paling krusial yang sangat mempengaruhi seberapa baik kebijakan tersebut bekerja untuk menangani masalah publik. Setelah suatu kebijakan diberlakukan, keuntungannya akan menjadi jelas.

Menurut George C. Edward III, mengenai teori implementasi terdapat empat faktor atau variabel dari kebijakan yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi atau sikap pelaksana, dan struktur birokrasi. Keempat aspek tersebut sangat mempengaruhi kebijakan dan setiap elemen mempengaruhi setiap elemen lainnya.

1. Aspek Komunikasi

Komunikasi adalah proses menyampaikan ide atau konsep agar dapat dipahami oleh orang lain, terutama ketika disampaikan oleh penulis atau pembicara menggunakan sistem yang umum digunakan seperti simbol, sinyal, dan perilaku. Pelaksanaan kebijakan publik dipengaruhi oleh komunikasi, dan komunikasi yang tidak efektif dapat membuatnya lebih sulit.

Tiga indikator komunikasi digunakan untuk mengukur seberapa baik variabel-variabel komunikasi berfungsi:

a) Transmisi atau Penyaluran Komunikasi

Merupakan aspek komunikasi yang didalamnya termasuk keputusan kebijakan program yang berkaitan dengan pelaksanaan kebijakan. Transmisi komunikasi bertujuan untuk memastikan bahwa informasi yang disampaikan tidak hanya kepada pelaksana program tetapi juga kepada kelompok sasaran dan pihak-pihak terkait.

b) Kejelasan

Keberhasilan komunikasi salah satunya ditentukan oleh indikator kejelasan komunikasi. Dengan adanya kejelasan, orang dapat mengetahui maksud, tujuan, sasaran, dan substansi kebijakan publik, sehingga mereka dapat mempersiapkan dan menerapkannya.

c) Konsistensi

Konsistensi menjadi salah satu faktor yang menentukan keberhasilan dalam konsistensi. Hal ini berlaku terlepas dari komitmen pembuat kebijakan dan pelaksana kebijakan dari tingkat bawah hingga tingkat atas. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa kebijakan yang dibuat tidak membingungkan dan konsisten.

2. Sumber Daya

Sumber daya merupakan faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan karena tanpa sumber daya, kebijakan yang ditulis tidak sama dengan kebijakan yang diterapkan di lapangan. Oleh karena itu, komunikasi yang efektif antara pembuat kebijakan dan pelaksana kebijakan tidak akan efektif. (Rahmatillah et al., 2016). Studi ini mengidentifikasi metrik yang dapat digunakan untuk mengukur sejauh mana sumber daya memengaruhi implementasi kebijakan, seperti:

A. Sumber Daya Manusia (Staff)

Staf atau Sumber daya dalam implementasi kebijakan adalah staf atau pegawai *(street-level bureaucrats).* Implementasi kebijakan tidak akan berhasil tanpa sumber daya manusia yang berkualitas dan kuantitas. Kualitas sumber daya manusia berkaitan dengan keterampilan, dedikasi, profesionalitas, dan kompetensi di bidangnya, sedangkan kuantitas menunjukkan apakah sumber daya manusia cukup untuk menyelesaikan seluruh tugas dan melayani kelompok sasaran.

B. Sumber Daya Fasilitas (Sarana dan Prasarana)

Sarana dan prasarana yang dikenal sebagai fasilitas fisik merupakan faktor penting untuk mengimplementasikan suatu kebijakan. Pelaksana mungkin memiliki staf yang memadai, fleksibel, dan berpengalaman, namun penerapan kebijakan tidak akan berhasil tanpa bantuan pendukung.

C. Sumber Daya Informasi

Sumber daya informasi terdiri dari dua bentuk yaitu: yang pertama mencakup informasi tentang kebijakan pelaksanaan. Yang kedua mencakup data tentang bagaimana para pelaksana memenuhi peraturan dan peraturan pemerintah yang telah ditetapkan dan mampu melaksanakannya.

D. Wewenang

Wewenang merupakan legitimasi atau hak untuk pelaksana dalam melaksanakan kebijakan. Apabila wewenang tidak ada maka, pelaksanaannya tidak memiliki legitimasi di mata masyarakat, sehingga menghambat pelaksanaan kebijakan publik.

2. Disposisi atau Sikap dari pelaksana

Penerapan kebijakan mempengaruhi seberapa baik kebijakan tersebut dijalankan. Jika pelaksana menerapkan kebijakan dengan baik, kemungkinan besar mereka akan menerapkan kebijakan dengan sungguh-sungguh seperti yang diharapkan. Sebaliknya, jika sikap pelaksana kebijakan acuh tak acuh, proses penerapan kebijakan akan mengalami kesulitan. Selain itu, sikap pelaksana kebijakan mempengaruhi arah dan hasil kebijakan, karena pelaksanaan berjalan optimal jika perilakunya mendukung.

3. Struktur Birokrasi

Dalam struktur birokrasi terdapat dua karakteristik yaitu:

a) Standar Operasional Prosedur (SOP)

Merupakan salah satu struktur organisasi yang paling mendasar dari organisasi. Standar Operasional Prosedur (SOP) dapat membantu melaksanakan kebijakan. Tentu saja, dalam sebuah pelaksanaan kebijakan membutuhkan SOP supaya kinerja dan pencapaian kebijakan tersebut jelas indikator-indikatornya untuk dapat dievaluasi secara terukur dan dengan parameter yang dapat dipertanggungjawabkan. Kerangka kerja atau prosedur pasti diperlukan selama proses pelaksanaan kebijakan untuk menentukan keberhasilan kebijakan tersebut. Dengan menggunakan SOP, para pelaksana dapat mengoptimalkan waktu yang tersedia dan dapat berfungsi untuk menyeragami tindakan-tindakan pejabat dalam organisasi yang kompleks dan tersebar luas, sehingga dapat menimbulkan fleksibilitas yang besar dalam penerapan peraturan.

b) Fragmentasi

Untuk mencegah ketidakseimbangan tugas dalam proses implementasi kebijakan di berbagai lembaga, fragmentasi merupakan penugasan tanggung jawab yang jelas, yang memerlukan koordinasi dalam implementasi kebijakan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini, di mana penulis menggunakan pemikiran yang cermat untuk menulis, mengumpulkan, merumuskan, dan menganalisis data guna menghasilkan laporan. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian atau pengamatan lapangan (penelitian lapangan) yang berfokus pada pengumpulan data empiris di lapangan dikenal sebagai penelitian hukum empiris. (Dian, 2017)

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan prosedur dan rencana yang digunakan oleh peneliti yang dimulai dari tahap hipotesis yang dilanjutkan pada pengumpulan data, analisis dan kesimpulan. Menurut Soerjono Soekanto dalam penelitian hukum normative, terdapat 3 (tiga) pendekatan yaitu sebagai berikut: (Zainuddin Iba, 2023)

a. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang akan "mengkaji hukum dan konteks sosial. Hasil yang ingin dicapai adalah menjelaskan dan menghubungkan, menguji dan juga mengkritik bekerjanya hukum formal dalam masyarakat". Bagaimanapun hukum selalu berkaitan dengan individu dan masyarakat, sehingga bekerjanya hukum tidak terlepas dari realita sosial dimana hukum tersebut berada.

b. Pendekatan antropologi hukum merupakan pendekatan yang mengkaji cara-cara penyelesaian sengketa, baik dalam masyarakat tradisonal maupun masyarakat tradisonal. Menurut Hoboel, kajian antropologi hukum dibagi menjadi 3 (tiga) alur yaitu: Ideologi, deskriptif, dan mengkaji ketegangan, perselisihan, keonaran, keluhan-keluhan. Hal-hal yang diakaji dan dianalisa dalam kajian ideologi ini yaitu identifikasi aturan-aturan yang umumnya di lingkungan masyarakat yang bersangkutan digambarkan sebagai pedoman untuk berlaku dan dianggap untuk seharusnya menguasai perilaku.

c. Pendekatan psikologi hukum merupakan pendekatan yang ada dalam penelitian hukum empiris, dimana dapat dilihat dalam diri manusia khususnya pada kejiwaan manusia. Kejiwaan manusia menyangkut tentang kepatuhan dan kesadaran masyarakat tentang hukum. Dalam pendekatan ini, lebih fokus mengkaji tentang faktor-faktor penyebab masyarakat melakukan perbuatan yang melanggar hukum.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan sosiologi hukum, karena fokus utama dalam penelitian ini adalah perluasan pengetahuan masyarakat mengenai Persetujuan Bangunan Gedung Rumah Tinggal untuk mendukung Borobudur sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas.

C. Objek Penalitian

Objek penelitian pada penelitian ini adalah Implementasi Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Rumah Tinggal Untuk Mendukung Borobudur Sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas.

D. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara/interview di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu serta wawancara dengan beberapa masyarakat di Kecamatan Borobudur untuk memperoleh data langsung yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Sedangkan data sekunder diperoleh dari:

a. Bahan hukum primer

Terdiri dari peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas, yaitu:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
3) Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional Tahun 2010-2025.
4) Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2014 Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur dan Sekitarnya.

6) Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Bangunan Gedung.

b. Bahan hukum sekunder

Data yang diambil sebagai bahan pembanding atau pembeda yang berguna untuk memahami data primer yang berasal dari artikel ilmiah, buku, jurnal, yurisprudensi, dan website atau media internet yang relevan terkait topik penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier diperoleh dari kamus, ensklopedia, buku pedoman penulisan skripsi, berita hukum dan berita akses dari internet yang dipublikasikan di media.

E. Teknik Pengambilan Data

Teknik pengambilan data dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara/interview dengan Ibu Reni Dwi Riyana selaku pejabat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dalam bidang Arsiparis Ahli Muda serta wawancara dengan beberapa masyarakat di Kecamatan Borobudur antara lain: Bapak Afifudin Yusuf, Bapak Ahmad Nasikin, Ibu Choirun Nisak, Ibu Umi Hani, Ibu Yumrodah, Bapak Mario, Ibu Wahyuni, Bapak Muamar Sodik, Ibu Khusnul Musyarifah, dan Bapak Sobirin guna mendapatkan informasi dari narasumber yang bersangkutan.

F. Teknik Analisis Data

Data yang telah diperoleh selanjutnya akan dianalisis kualitatif dengan mereduksi data agar sesuai dengan topik yang diteliti, dan menyajikannya secara deskriptif, kemudian mengambil kesimpulan berdasarkan data yang telah disajikan secara induktif.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berikut ini kesimpulan yang dapat ditarik dari hasil penelitian dan pembahasan:

1. Implementasi Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Rumah Tinggal Untuk Mendukung Borobudur Sebagai Kawasan Super Prioritas pada dasarnya telah berjalan dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun belum berjalan secara optimal, masih diperlukan perbaikan dan penguatan terutama dalam hal sosialisasi kebijakan, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta penyederhanaan prosedur teknis agar tujuan PBG sebagai instrument pengendalian pembangunan bangunan gedung dapat tercapai secara maksimal.
2. Faktor-faktor yang menghambat implementasi kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kecamatan Borobudur adalah kurangnya sosialisasi, keterbatasan kapasitas sumber daya manusia, dan kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Kepada Pemerintah daerah yaitu dinas terkait DPMPTSP dan DPUPR sebagai penyelenggara PBG, harus meningkatkan intensitas dan kualitas

sosialisasi kebijakan PBG kepada masyarakat. Sosialisasi harus dilakukan secara berkelanjutan dan menyeluruh kepada masyarakat. Sosialisasi yang efektif diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap pengurusan PBG.

2. Kepada Pemerintah daerah harus meningkatkan kapasitas sumber daya manusia, khususnya aparatur yang menangani pelayanan PBG. Aparatur yang kompeten dan profesional akan berpengaruh langsung terhadap kualitas pelayanan dan percepatan proses penerbitan PBG.
3. Kepada masyarakat disarankan untuk meningkatkan kesadaran hukum dan berpartisipasi aktif dalam memenuhi ketentuan PBG sebelum memulai pembangunan rumah tinggal. Kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan PBG akan mendukung terwujudnya pembangunan yang tertib, aman, dan sesuai dengan rencana tata ruang.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman, D. (2020). *Implementasi Perda Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung Di Kampung Baru Balikpapan*.

Anggayudha, Y. A. (2023). *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan Atau Persetujuan Bangunan Gedung Di Kabupaten Magelang* [Universitas Muhammadiyah Magelang]. http://repositori.unimma.ac.id/3903/

Azis, M. (2020). *Implementasi Kepastian Hukum Dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Oleh Pemerintah Kota Makassar* [Universitas Muslim Indonesia]. https://repository.umi.ac.id/158/

Calle-Vaquero, M. de la, García-Hernández, M., & Mendoza de Miguel, S. (2020). Urban planning regulations for tourism in the context of overtourism. Applications in historic centres. *Sustainability*, *13*(1), 70. https://doi.org/10.3390/su13010070

Dian, W. (2017). Metode Penelitian EMPIRIS. *Metode Penelitian Kualitatif*, *17*, 43. http://repository.unpas.ac.id/30547/5/BAB III.pdf

Iman, S., Jubaedah, E., & Sobandi, B. (2021). Strategi Implementasi Kebijakan Bangunan Gedung Hijau di Kota Bandung. *Jurnal Media Administrasi Terapan*, *2*(1), 61–70. https://doi.org/10.31113/jmat.v2i1.11

Mansur, J. (2021). Implememtasi Konsep Pelaksanaan Kebijakan Dalam Publik.

Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents, *3*(2), 6.

Mouw, E., Karlina, N., Widianingsih, I., & Nurasa, H. (2024). *Mapping potential and development strategies of marine tourism in the morotai national tourism strategic area*. https://jurnal.unpad.ac.id/aliansi/article/viewFile/43283/18703

Mulyawan, M. R. (2022). *Pengaturan Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Tanggamus Lampung*.

Rahmatillah, A., Alqarni, W., & Afrijal. (2016). *Implementasi Program Aceh Green Ditinjau Dari Perspektif Teori Implementasi Kebijakan Edward III*. *01*(3), 1–23.

Ridho, M. (2020). Efektivitas Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung. *Corporate Governance (Bingley)*, *10*(1), 54–75.

Rohalia, D. R., & Meilani, L. N. (2023). Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, *7*(1), 4517–4525. https://ejournal.stiabpd.ac.id/index.php/junaidi/article/view/9

Situngkir, R. (2021). Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Iuris Studia*, *2*(3), 664–672.

https://doi.org/10.55357/is.v2i3.192

Sukmajaya, F., Husen, O. O., Hasddin, H., & Haydir, H. (2021). Implementasi Prosedur dan Proses Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen IMB di Kota Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur. *SCEJ (Shell Civil Engineering Journal)*, *6*(1), 1–10. https://doi.org/10.35326/scej.v6i1.1295

Syafrizal, A., & Marto, L. S. (2021). Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kota Palembang. *Jurnal Ilmu Administrasi Dan Informasi (Junaidi)*, *1(1)*, 71–79. https://ejournal.stiabpd.ac.id/index.php/junaidi/article/view/9

Zainuddin Iba, A. W. (2023). Metode Penelitian Metode Penelitian. *Metode Penelitian Kualitatif*, *17*, 43. http://repository.unpas.ac.id/30547/5/BAB III.pdf

Zamrud, W. O., Syarifuddin, M., & Ksatria Pansariang, M. (2023). Tinjauan Hukum Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal Di Wilayah Pesisir. *NBER Working Papers*, *4*(2), 89. http://www.nber.org/papers/w16019