

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG SEBAGAI BAGIAN DARI PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT KRIYA NUSWANTARA GEMILANG DI KABUPATEN KARAWANG

Melliana¹, Farhan Asyhadi², Muhamad abas³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, Indonesia. E-mail:

hk21.melliana@mhs.ubpkarawang.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, Indonesia.

³ Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, Indonesia.

Abstract: *The Building Approval (Peretujuan Bangunan Gedung or PBG) is a form of government-issued authorization required for any individual or legal entity intending to undertake construction, expansion, modification, or demolition of a building. The Building Approval (PBG) came into effect following the government's replacement of the Building Construction Permit (IMB) system through Law Number 11 of 2020 on Job Creation and Government Regulation Number 16 of 2021. This study aims to examine the legal framework governing PBG and its implementation in residential development by PT Kriya Nuswantara Gemilang in Karawang Regency. The research employs a juridical-empirical approach, which combines the analysis of applicable legal norms with field data obtained through interviews. The findings indicate that, despite the comprehensive nature of the existing legal provisions on PBG, various challenges persist in practice. One such issue is the delay in permit issuance due to technical problems in the SIMBG (Online Building Approval System), coupled with insufficient dissemination of information by local government authorities. The case of PT KNG constructing a model house without formal authorization in early 2023 illustrates the suboptimal enforcement of the regulations. This study provides a concrete depiction of field-level problems and underscores the necessity of system improvements and enhanced inter-agency coordination to ensure a more orderly permit process that supports a secure investment climate.*

Keywords: *Building approval, licensing, investment, housing development.*

How to Site: Melliana, Farhan Asyhadi, Muhammad abas (2025). Peretujuan Bangunan Gedung Sebagai Bagian Dari Perizinan Investasi Pada Pembangunan Perumahan Oleh PT Kriya Nuswantara Gemilang Di Kabupaten Karawang. Jurnal hukum *to-ra*, 11 (2), pp 352-366. DOI. 10.55809/tora.v11i2.572

Introduction

Kekayaan alam merupakan anugerah untuk setiap negara. Negara ini memiliki kekayaan tanah, perairan, kekayaan alam lainnya dan memanfaatkannya demi mewujudkan kemakmuran rakyat. Meski demikian, dalam pemanfaatannya, masyarakat seringkali dihadapkan pada berbagai ketentuan administratif yang diatur oleh pemerintah. Salah satu bentuk pengaturan tersebut adalah sistem perizinan, dalam rangka mengendikan dampak baik maupun buruk dari pemanfaatan sumber daya alam, khususnya dalam

pembangunan gedung, pemerintah menerapkan sistem Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ialah bentuk otorisasi dari pemerintah yang dibutuhkan oleh setiap individu maupun badan hukum yang akan melakukan kegiatan pembangunan, perluasan, perubahan, maupun pembongkaran terhadap bangunan gedung. PBG hadir sebagai instrumen hukum yang memastikan gedung yang dibangun harus mengikuti standar teknis dan tata letak sesuai ketentuan. Keberadaan PBG didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, kemudian diterangkan lebih detail melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pra-pegundangan regulasi tersebut, proses pembangunan mengacu pada Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Namun setelah diterapkannya UU Cipta Kerja, skema perizinan tersebut secara resmi telah digantikan oleh PBG sebagai dasar hukum baru dalam penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung.¹ Dalam proses pengajuannya, pemilik bangunan atau pengembang harus menyertakan dokumen teknis yang meliputi diantaranya, rencana tapak arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal. Kemudian Pemerintah Daerah akan mengkaji ulang dokumen tersebut dan memberikan izin jika semua syarat terpenuhi. Tujuan utama dari PBG ialah agar memenuhi ketentuan, setiap pembangunan harus memperhatikan rencana tata ruang, detail, dan ketentuan teknis yang meliputi aspek keamanan, keselamatan dan kenyamanan.²

Dalam kerangka pelaksanaan otonomi daerah, implementasi PBG tidak hanya merujuk pada regulasi nasional, tetapi juga harus selaras dengan hukum positif di setiap wilayah, yang merupakan bagian dari pelimpahan kewenangan dalam sistem desentralisasi.³ Di Kabupaten Karawang, ketentuan mengenai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.⁴ Perda ini menjadi dasar hukum terbaru yang menggabungkan berbagai jenis retribusi PBG, dalam satu regulasi sesuai amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dimana pemerintah sudah mengatur sektor pembangunan sebagai salah satu prioritas dalam strategi peningkatan investasi. Untuk meningkatkan efisiensi, salah satu langkah penting yang dilakukan ialah

¹Abidin, B., Amiq, B., & Prawesthi, W. (2025). Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Pendirian Bangunan Gedung Untu Kegiatan Berusaha di Kabupaten Tuban. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)*, 5(06), 22-31.

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

³Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 98.

⁴Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah .

menyederhanakan perizinan di sector konstruksi dan property. Dalam konteks ini, PBG hadir sebagai alat hukum yang memastikan agar proses pembangunan berjalan tertib, sesuai ketentuan, dan memberikan kepastian hukum bagi pengembang.

Pembangunan perumahan oleh perusahaan pengembang seperti PT Kriya Nuswantara Gemilang telah menjadikannya sebagai sektor tersebut sebagai peluang investasi yang berkembang di Indonesia. Permintaan akan hunian terus mengalami kenaikan seiring kemajuan ekonomi serta proses urbanisasi, termasuk untuk rumah tinggal tapak di berbagai daerah. Dalam proses pembangunan, diperlukan berbagai perizinan yang harus dipenuhi, salah satunya adalah PBG. Dengan kata lain, PBG tidak hanya menjadi syarat administratif, tetapi juga berperan sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian bagi pengembang dan mendorong iklim investasi yang aman dan terpercaya.

5

Terkait dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai bagian dari perizinan investasi dalam pembangunan perumahan, masih ditemukan beberapa permasalahan dilapangan yang menunjukkan bahwa pelaksanaannya belum sepenuhnya berjalan sesuai ketentuan. Salah satu fenomena yang terjadi di Kabupaten Karawang adalah ketika sebuah perusahaan pengembang memulai pembangunan unit rumah tinggal sebelum izin PBG diterbitkan secara resmi. Langkah tersebut dilakukan karena alasan pemasaran, yaitu untuk menarik konsumen dengan cara menampilkan rumah contoh. Meskipun bertujuan mempercepat proses penjualan, cara ini tetap tidak sesuai dengan aturan hukum yang mewajibkan PBG harus diperoleh terlebih dahulu sebelum kegiatan pembangunan dimulai. Masalah seperti ini penting untuk dikaji lebih lanjut karena dapat menimbulkan risiko hukum, baik bagi pengembang maupun pembeli, dan dapat menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan dengan kondisi nyata dilapangan.

Meskipun ketentuan hukum mengenai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, namun pada praktik pelaksanaannya regulasi tersebut di tingkat daerah masih menghadapi berbagai kendala. Salah satu permasalahan yang belum banyak dikaji secara akademik adalah hambatan administratif dan kurangnya kesiapan pelaku usaha maupun instansi daerah dalam mengimplementasikan perizinan PBG secara efektif. Hal ini berdampak pada munculnya kasus pembangunan tanpa izin yang sah, sebagaimana yang terjadi dalam proyek perumahan oleh PT Kriya Nuswantara Gemilang di Kabupaten Karawang. Untuk mengisi

⁵Agun Pradika, M. Miftahul Ilmi, Muhammad Naufal Murtadho, Ahmad Wildan Ali Fikri (2024) Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi Sebagai Bagian Perizinan Investasi Apartemen Jurnal Citra Justicia, Fakultas Hukum Universitas Asahan, ISSN: 1411-0717(Cetak)ISSN: 2686-5750(Online)

kekosongan tersebut, penelitian ini menganalisis ketentuan hukum PBG dan mengkaji pelaksanaan dalam penerapan di daerah.

Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana persetujuan bangunan gedung sebagai bagian dari perizinan dalam pembangunan perumahan dan bagaimana pelaksanaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam pembangunan perumahan oleh PT Kriya Nuswantara Gemilang di Kabupaten Karawang.

Pendekatan yuridis empiris diterapkan sebagai metode pada penelitian ini dengan membahas regulasi terkait dan mengamati penerapan di lapangan, khususnya terkait Persetujuan Bangunan Gedung. Regulasi yang dianalisis, seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Sementara itu, pendekatan empiris dilakukan dengan menggali data faktual melalui wawancara langsung dengan pihak PT Kriya Nuswantara Gemilang selaku pengembang perumahan di Kabupaten Karawang. Tujuannya adalah untuk memperoleh gambaran mengenai pelaksanaan dan tantangan penerbitan PBG di daerah. Penelitian ini memanfaatkan data primer dan sekunder. Data primer berasal dari wawancara, sementara data sekunder didapatkan dari studi dokumen, literatur dan regulasi terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara terstruktur, studi dokumen, kemudian data yang diperoleh dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif, dengan mendeskripsikan dan menafsirkan hubungan antara norma hukum dan kenyataan pelaksanaannya. Sebagaimana dijelaskan oleh Jonaedi Efendi, pendekatan yuridis-empiris memadukan antara pemahaman terhadap norma hukum dan praktik yang terjadi di masyarakat guna memperoleh gambaran menyeluruh terhadap suatu masalah hukum.⁶

⁶Jonaedi Efendi, Prasetijo Rijadi. (2022) Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris Edisi Kedua. Prenadamedia group. Jakarta. Hlm 151.

Discussion

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai bagian dari perizinan dalam pembangunan perumahan

Teori kepastian hukum Utrecht dijadikan sebagai kerangka berpikir dalam menganalisis ketentuan hukum mengenai Persetujuan Bangunan Gedung PBG. Utrecht menyatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua makna utama. Pertama, adanya aturan umum yang memungkinkan masyarakat memahami tindakan mana yang dibolehkan dan mana yang dilarang. Kedua, kepastian hukum berfungsi untuk melindungi individu dari kemungkinan penyalahgunaan wewenang oleh pemerintah. Dengan adanya aturan hukum yang jelas, hak dan kewajiban yang berlaku dapat diketahui oleh setiap warga negara. Dalam konteks ini, PBG sebagai instrumen hukum tertulis seharusnya menjamin adanya kepastian hukum bagi pelaku usaha, sekaligus mencegah adanya tindakan semena-mena dalam pelaksanaan perizinan oleh pemerintah daerah.⁷ Namun, dalam kenyataannya, masih terdapat pelanggaran prosedur atau keterlambatan dalam proses penerbitan PBG yang berpotensi merugikan pihak-pihak terkait.

Perizinan merupakan wujud pelaksanaan dari ketentuan hukum yang diberlakukan oleh pemerintah sebagai otoritas, terhadap berbagai aktivitas yang dilakukan oleh subjek hukum. Bentuk perizinan dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori, seperti lisensi, sertifikasi, rekomendasi, maupun pendaftaran.⁸ Pengendalian terhadap pembangunan fisik saat ini difokuskan pada salah satu bentuk perizinan, yaitu Persetujuan Bangunan Gedung. PBG ialah pemelik bangunan gedung diberikan izin untuk melakukan kegiatan pembangunan, perubahan, perluasan, pengurangan, atau pemeliharaan sesuai dengan regulasi terkait, seperti pasal 1 angka 17 Peraturan Pelaksaaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.⁹

Sistem perizina pembagunan gedung mengalami perubahan, dimana IMB digantikan dengan mekanisme baru bernama Persetujuan Bangunan Gedung PBG. Ketentuan mengenai perubahan tersebut tercantum pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yang berfungsi sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, khususnya Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b. Dalam

⁷Alfiana Saputri, Iva Ushsholikhah, Rizka Khoridatul Munawaroh, Raisya Erta Rismaeni. (2025) Analisis Penataan Regulasi Investasidi Indonesia Melalui Undang-Undang Omnibus Law Untuk Menjamin Kepastian Hukum*Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* e-ISSN: 2774-8138 | p-ISSN: 2774-8146.

⁸Adrian Sutedi, (2017) Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar Grafika : Jakarta, 2017, hlm. 168

⁹Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung; Ketentuan Umum; Pasal 1 ayat (17)

regulasinya dijelaskan bahwa IMB secara resmi dihapus, dan PBG diberlakukan sebagai bentuk perizinan baru yang wajib dipenuhi sebelum membangun atau mengubah bangunan. PBG bukan hanya sekadar izin formal, Selain itu, pembangunan juga harus dipastikan sesuai dengan tata ruang, standar teknis, serta aspek keselamatan bangunan. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 17 PP No. 16 Tahun 2021. Alasan utama pemerintah mengganti IMB menjadi PBG adalah untuk menyederhanakan proses perizinan, sekaligus menyesuaikannya dengan perkembangan teknologi. Melalui sistem PBG, diharapkan proses pengajuan izin menjadi lebih cepat, transparan, dan efisien karena didukung oleh sistem digital. Dengan begitu, pembangunan bisa tetap berjalan lancar, namun tetap terkontrol dan sesuai aturan hukum yang berlaku.¹⁰

Mengacu pada peraturan tersebut bahwa sejak tahun 2021 PBG hadir sebagai perubahan dari sistem perijinan sebelumnya yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB). PBG diatur sebagai instrumen perizinan yang mencakup aspek teknis dan administratif dalam pendirian bangunan. Pengaturannya juga menekankan kewajiban pemenuhan standar teknis oleh setiap bangunan sesuai dengan hukum positif. Standar ini mencakup berbagai tahapan, mulai dari perencanaan dan perancangan bangunan, pelaksanaan serta pengawasan konstruksi, hingga pemanfaatan bangunan gedung. Oleh karena itu, dalam memperoleh PBG, pemilik bangunan harus memastikan bahwa proses perencanaan dan perancangannya mengikuti ketentuan tata bangunan, aspek keandalan bangunan, serta desain awal atau purwarupa. Ketentuan ini juga mencakup aturan terkait kegiatan pembongkaran bangunan.¹¹

Adapun mengenai standar teknis dalam proses PBG ini pasal 1 angka 56 PP Nomor 16 tahun 2021 tercantum yakni : *"Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG"*. Berdasarkan Pasal 13 dari PP Nomor 16 Tahun 2021, standar teknis bangunan gedung meliputi perencanaan, perancangan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, serta standar teknis lainnya.¹²

Sehingga untuk memproses sebuah PBG maka standar teknis tersebut harus dipenuhi, dan perlu diingat bahwa konstruksi pembangunan harus dilaksanakan setelah PBG terbit dengan berdasar kepada pertimbangan pertimbangan di dalam peraturan tersebut. Apabila ketentuan yang telah ditetapkan tidak patuhi, maka akan dikenakan

¹⁰ Gilang Pratama, Lewiandy (2024) Analisis Yuridis Perbandingan Izin Mendirikan Bangunan dan Persetujuan Bangunan Gedung dari Perspektif Undang-Undang Cipta Kerja. *JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHPP)*. DINASTI REVIEW E-ISSN:2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000.

¹¹ Tomi Satria Maggara & Aldri Frinaldi (2023) Dampak Perubahan Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Padang Pariaman. *A H K A M Jurnal Hukum Islam dan Humaniora* p-ISSN : 2964-6332 e-ISSN : 2964-6340

¹² Pasal 1 angka 56 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Bangunan Gedung.

sanksi ini berlaku bagi pemilik bangunan yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 ayat (2). Bentuk sanksi administrative yang dimaksud meliputi: teguran tertulis, pembatasan terhadap aktivitas pembangunan penghentian sementara atau permanen atas pelaksanaan pembangunan, pengehentian sementara atau permanen terhadap pemanfaatan bangun gedung, pembekuan atau pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), pembekuan atau pencabutan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), hingga perintah untuk membongkar bangunan gedung.¹³

Selain itu, terdapat sanksi pidana dan denda juga apabila tidak dipenuhinya ketentuan dalam UU Bangunan Gedung jo. UU Cipta Kerja. Jika pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, maka ia berpotensi dipidana penjara paling banyak 10% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, pelaku berpotensi dipidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak 15% dari nilai bangunan gedung. Lalu, jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan dapat dipenjara paling lama 5 tahun dan pidana denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung.¹⁴

Berdasarkan potensi sanksi pidana tersebut, pelaku pembangunan harus memastikan bahwa seluruh proses perizinan, termasuk pemenuhan persyaratan PBG, dilakukan secara benar. Persyaratan tersebut mencakup beberapa aspek penting sebagai berikut:

1. Dokumen Rencana Arsitektur , mencakup:
 - a. Informasi mengenai penyedia jasa perencanaan arsitektur;
 - b. Konsep rancangan bangunan
 - c. Gambar denah dan rencana tapak bangunan, serta dokumen teknis lainnya yang relevan.
2. Dokumen Rencana Utilitas, mencakup:
 - a. Perhitungan kebutuhan air bersih, sistem kelistrikan, dan pengelolaan limbah
 - b. Sistem proteksi kebakaran beserta perlengkapannya
 - c. Gambar sistem sanitasi serta seluruh rancangan utilitas penunjang lainnya.
3. Dokumen Rencana Struktur, mencakup:
 - a. Gambar perencanaan struktur bawah, atas, dan basement apabila terdapat

¹³Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang -Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

¹⁴ Renata Cristha Auli (2023) Pengertian PBG dan Sanksi Jika Bangunan Tak Memilikinya <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-pbg-dan-sanksi-jika-bangunan-tak-memilikinya-1t50a86f56c173c/> tanggal akses 22 Juni 2025.

- b. Perhitungan struktur bangunanyang dilengkapi dengan data hasil penyelidikan tanah, khususnya untuk bangunan gedung bertingkat lebih dari dua lantai.
4. Dokumen Spesifikasi Teknik Bangunan, yaitu:

Uraian mengenai jenis, tipe, karakteristik material konstruksi yang digunakan, termasuk standar mutu material yang ditetapkan.¹⁵

¹⁵ Almadinah Putri Brilian Beda IMB dan PBG Lengkap Cara Membuatnya. (2024) <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7575220/beda-imb-dan-pbg-lengkap-cara-membuatnya>. Di akses tanggal 22 Juni 2025.

Proses Pengajuan PBG di SIMBG

Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) ialah laman internet guna memfasilitasi berbagai layanan terkait bangunan gedung, seperti pengurusan PBG, SLF, SBKBG, RTB, serta pencatatan data teknis bangunan secara terintegrasi.¹⁶ Persetujuan Bangunan Gedung saat ini diselenggarakan secara digital dengan memanfaatkan aplikasi SIMBG. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengurusan perizinan bangunan. Namun, transformasi digital ini tidak serta merta mudah diakses oleh seluruh masyarakat. Banyak pemohon masih mengalami kebingungan teknis, terutama dalam memahami tahapan dan persyaratan dokumen yang harus dipenuhi.

Sebagaimana dijelaskan dalam situs pengkajiteknis.com, terdapat lima tahapan utama dalam proses pengajuan PBG, yaitu:

1. Persiapkan Dokumen, seperti Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Gambar struktur, arsitektur, serta MEP (Mechanical, Electrical, Plumbing), Surat pernyataan kepemilikan tanah, dan Dokumen legalitas kepemilikan tanah yang meliputi:
2. Pendaftaran dan Pengisian Akun SIMBG, seperti pengisian data diri dan informasi proyek bangunan yang akan didirikan dan Ketepatan data
3. Pengisian Formulir PBG, seperti gambar teknis, dokumen legalitas lahan, dan surat pernyataan harus diunggah dalam sistem sebelum formulir dikirim
4. Verifikasi dan Penilaian oleh Pemerintah Daerah, Pemerintah daerah, melalui dinas teknis, akan melaksanakan penilaian terhadap perencanaan serta kelayakan teknis bangunan.
5. Penerbitan PBG Jika seluruh dokumen dan rencana teknis dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, maka SIMBG akan secara otomatis memproses penerbitan PBG. Pemohon akan menerima notifikasi melalui akun SIMBG, serta dokumen fisik jika memang diperlukan.¹⁷

Namun demikian, penerapan sistem perizinan baru ini justru menghadirkan tantangan tersendiri di lapangan. Sejak diterapkannya layanan PBG menggunakan aplikasi SIMBG,

¹⁶Ari Wulandari (2023) Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung Pasca Berlakunya PERPPU NOMOR 2 TAHUN 2022 Tentang Cipta Kerja. HUKUM BISNIS EISSN 2460-0105.

¹⁷PT WYKON Proses Pengajuan SLF dan PBG Melalui SIMBG (2024). <https://pengkajiteknis.com/slf-dan-pbg-melalui-simbg/> di akses pada tanggal 22 Juni 2025.

jumlah pemohon layanan perizinan telah terjadi penurunan. Penurunan ini dipengaruhi oleh berbagai faktor antara lain, anggapan bahwa PBG belum mendesak untuk dimiliki, beban biaya retribusi yang dianggap memberatkan, serta tidaknya ditegakan sanksi hukum terhadap pelanggaran, yang berakibat pada rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya PBG. PBG bahkan dianggap sebagai masalah baru yang lebih rumit dibanding proses perizinan IMB sebelumnya. Selain kendala teknis dalam pelaksanaan perizinan, terdapat pula tantangan normatif di tingkat daerah. Pemerintah daerah masih memiliki kewajiban untuk menyusun peraturan daerah mengenai pelaksanaan PBG dan retribusinya, yang tentunya memerlukan proses birokratis dan waktu yang tidak sebentar. Sehingga untuk mendorong percepatan implementasi kebijakan PBG, pemerintah pusat melalui Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian PUPR, serta Sekretariat Kabinet, secara kolabratif mengambil langkah memfasilitasi percepatan pelaksanaan PBG, termasuk di dalamnya resolusi kebijakan transisi terkait retribusi.¹⁸

Dalam praktiknya, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) terdiri atas dua tahapan utama, yaitu tahapan perencanaan teknis dan tahap penerbitan izin. Kedua tahapan tersebut memiliki tujuan sebagai pengawasan agar proses pembangunan memenuhi ketentuan penataan ruang dan spesifikasi teknis yang berlaku. Diharapkan pemilik dan pengguna bangunan memperoleh legitimasi dan perlindungan secara hukum melalui regulasi tersebut, sebagaimana diamanatkan dalam pertaturan perundang-undangan. Hal ini sejalan dengan konsep yang berlaku dalam izin mendirikan bangunan (IMB) sebelumnya, di mana keberadaan izin bangunan menjadi dasar legalitas dalam memanfaatkan bangunan tersebut tanpa hambatan hukum dikemudian hari. Dengan demikian, perolehan PBG secara sah merupakan bentuk pengakuan dan jaminan hukum atas penggunaan bangunan, serta sebagai instrumen legal yang melindungi kepentingan para pihak dalam aktifitas pembangunan maupun pemanfaatannya.¹⁹

¹⁸Tomii Satria Maggara, Aldri Frinaldi.(2023) Dampak Perubahan Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Padang Pariaman .A H K A M *Jurnal Hukum Islam dan Humaniora*.p-ISSN : 2964-6332 e-ISSN : 2964-6340.

¹⁹Yuni Dwi, (2008). Panduan Praktis Mengurus IMB Rumah Tinggal (Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008), hal. 13

Pelaksanaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam pembangunan perumahan oleh PT Kriya Nuswantara Gemilang di Kabupaten Karawang

Pelaksanaan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) oleh PT Kriya Nuswantara Gemilang untuk proyek perumahan Medyra Mansion 2 di Kabupaten Karawang mengalami beberapa kendala di lapangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Humaedi selaku Direksi PT KNG, diketahui bahwa proses pembangunan dimulai pada Januari 2023, diawali dengan satu unit rumah contoh yang difungsikan sebagai alat pemasaran. Rumah contoh tersebut dibangun agar calon pembeli dapat melihat langsung bentuk fisik dan kualitas bangunan, tidak hanya melalui brosur atau gambar digital. Namun demikian, pada saat pembangunan dimulai, izin PBG yang menjadi kewajiban berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 belum dimiliki perusahaan. Hal tersebut menunjukkan lemahnya pengawasan administratif yang seharusnya menjadi bagian dari sistem kontrol pemerintah terhadap aktivitas pembangunan.²⁰ Akibatnya, pembangunan tersebut dihentikan oleh instansi teknis pada pertengahan tahun 2023 dan tidak dapat dilanjutkan hingga seluruh dokumen perizinan dipenuhi. Proyek tertunda hampir selama satu tahun, proses konstruksi tidak dapat dilanjutkan karena perusahaan harus menyelesaikan terlebih dahulu proses perizinan yang berlaku. Dalam wawancara tersebut, Bapak Humaedi tidak secara eksplisit menyebutkan adanya teguran resmi dari instansi terkait. Namun, beliau menyampaikan bahwa pihaknya menyadari bahwa pembangunan yang telah dimulai tanpa PBG bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Kesadaran tersebut menjadi dasar bagi perusahaan untuk segera menindaklanjuti proses pengurusan izin secara resmi. Pengajuan PBG kemudian dilakukan melalui bantuan legal konsultan agar prosesnya dapat berjalan sesuai prosedur dan seluruh dokumen yang diperlukan dapat disiapkan dengan baik.

Pihak pengembang menyatakan bahwa keterlambatan ini bukan karena kelalaian, melainkan karena belum lengkapnya dokumen teknis saat pengajuan awal dilakukan. Selain itu, mereka menghadapi beberapa hambatan teknis saat mengakses Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Beberapa dokumen sulit diunggah karena batas ukuran file dan format yang tidak sesuai, ditambah tidak adanya notifikasi otomatis dari sistem ketika terjadi kesalahan. Hal ini menyebabkan proses harus diulang beberapa kali, tanpa bimbingan langsung dari petugas teknis. Untuk mengatasi hal tersebut, PT KNG kemudian menunjuk konsultan hukum guna membantu penyusunan dokumen dan proses pengajuan ulang. Setelah dilakukan perbaikan dan koordinasi selanjutnya dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

²⁰Muchsan, (2001)*Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 2001, hlm. 110.

Melliana, Farhan Asyhadi, Muhammad abas (2025)
Persetujuan Bangunan Gedung Sebagai Bagian Dari Perizinan Investasi Pada Pembangunan
Perumahan Oleh PT Kriya Nuswantara Gemilang Di Kabupaten Karawang
Jurnal Hukum tora: 11 (2): 352-366

(DPMPTSP) Kabupaten Karawang, PBG akhirnya mampu menerbitkan pada 13 Juni 2024. Hal ini tertuang dalam Surat Keputusan Nomor: SK-PBG-321526-13062024-002, yang menyatakan bahwa izin diberikan untuk mendirikan bangunan rumah tinggal tunggal dua lantai, luas bangunan 65 m² serta luas tanah 78 m² yang berlokasi di Blok A Calysta No. 9J, KP Rawabagi, Kelurahan Palumbonsari, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang.²¹

²¹Hasil wawancara dengan Bapak Humaedi Selaku Direksi PT Nuswantara Gemilang, Senin 02 Juni 2025 pukul 16.00 WIB.

Conclusion

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) diatur dalam PP Nomor 16 Tahun 2021 sebagai pelaksanaan dari UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. PBG menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai mekanisme perizinan baru yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menekankan kewajiban pemenuhan standar teknis, kesesuaian tata ruang, aspek keselamatan, serta keandalan bangunan. Dasar penting dalam hal ini adalah Pasal 1 angka 56 PP Nomor 16 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa *“Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah pernyataan dari pemilik bangunan gedung bahwa bangunan gedung yang akan dibangun, diubah, atau dibongkar telah memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”* Dengan demikian, pemenuhan standar teknis merupakan syarat mutlak untuk memperoleh PBG. Standar teknis tersebut mencakup tahap perencanaan, perancangan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, hingga pembongkaran bangunan. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi, maka pemilik bangunan dapat dikenai sanksi administratif, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 16 Tahun 2021, mulai dari teguran tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau permanen, pembekuan atau pencabutan PBG maupun Sertifikat Laik Fungsi (SLF), hingga perintah pembongkaran bangunan. Dengan demikian, keberadaan PBG tidak hanya berfungsi sebagai izin, tetapi juga instrumen hukum untuk mengendalikan pembangunan agar tetap sesuai dengan aturan, standar teknis, dan kepentingan masyarakat luas. Bahwa dalam proses pembangunan PT Kriya Nuswantara Gemilang tidak memiliki izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), sehingga pembangunan diberhentikan oleh instansi teknis karena belum adanya Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 56 PP Nomor 16 Tahun 2021. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa setiap pembangunan hanya dapat dilaksanakan setelah pemilik bangunan menyatakan bahwa rancang bangun telah memenuhi standar teknis sesuai peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, PT Kriya Nuswantara Gemilang kemudian melalui instansi berwenang segera mengurus perizinan agar pembangunan dapat dilanjutkan secara sah. Dalam prosesnya, perusahaan menghadapi hambatan administratif dan teknis melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Untuk mengatasinya, pengembang menunjuk konsultan hukum dalam penyusunan dokumen dan pengajuan ulang. Setelah seluruh syarat dipenuhi, PBG resmi diterbitkan pada 13 Juni 2024 melalui Surat Keputusan Nomor SK-PBG-321526-13062024-002. Dengan demikian, pembangunan baru dapat dilanjutkan setelah adanya izin resmi dari Pemerintah Daerah, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 56 PP Nomor 16 Tahun 2021 yang menekankan pemenuhan standar teknis sebagai prasyarat penerbitan PBG.

References

Books

- Jonaedi Efendi, Prasetyo Rijadi. (2022) Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris Edisi Kuda. Prenadamedia group. Jakarta. Hlm 151.
- Adrian Sutedi, (2017) Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar Grafika : Jakarta, 2017, hlm. 168.
- Yuni Dwi, (2008). Panduan Praktis Mengurus IMB Rumah Tinggal (Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008), hal. 13.
- Ridwan HR, (2006) *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 98.
- Muchsan, (2001) *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 2001, hlm. 110.

Journal

- Abidin, B., Amiq, B., & Prawesthi, W. (2025). Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Pendirian Bangunan Gedung Untuk Kegiatan Berusaha di Kabupaten Tuban. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)*, 5(06), 22-31.
- Situngkir, R. (2021). Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum* , 2 (3), 664-672.
- Agun Pradika, M. Miftahul Ilmi, Muhammad Naufal Murtadho, Ahmad Wildan Ali Fikri (2024) Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi Sebagai Bagian Perizinan Investasi Apartemen *Jurnal Citra Justicia, Fakultas Hukum Universitas Asahan*, ISSN: 1411-0717(Cetak)ISSN: 2686-5750(Online).
- Alfiana Saputri, Iva Ushsholikhah, Rizka Khoridatul Munawaroh, Raisya Erta Rismaeni. (2025) Analisis Penataan Regulasi Investasi di Indonesia Melalui Undang-Undang Omnibus Law Untuk Menjamin Kepastian Hukum *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* e-ISSN: 2774-8138 | p-ISSN: 2774-8146.
- Gilang Pratama, Lewiandy (2024) Analisis Yuridis Perbandingan Izin Mendirikan Bangunan dan Persetujuan Bangunan Gedung dari Perspektif Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ilmu Hukum, Humanioradan Politik (JIHPP)*. Dinasti Review E-ISSN:2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000.

Melliana, Farhan Asyhadi, Muhammad abas (2025)
Peretujuan Bangunan Gedung Sebagai Bagian Dari Perizinan Investasi Pada Pembangunan
Perumahan Oleh PT Kriya Nuswantara Gemilang Di Kabupaten Karawang
Jurnal Hukum tora: 11 (2): 352-366

Tomi Satria Maggara & Aldri Frinaldi (2023) Dampak Perubahan Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Padang Pariaman. A H K A M *Jurnal Hukum Islam dan Humaniora* p-ISSN : 2964-6332 e-ISSN : 2964-6340.

Ari Wulandari (2023) Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung Pasca Berlakunya PERPPU NOMOR 2 TAHUN 2022 Tentang Cipta Kerja. *Hukum Bisnis* EISSN 2460-0105.

Putri Dewi, Fery Chofa, Nessa Fajriyana Farda, (2024). Penegakan Hukum Terhadap Bangunan Ruko Tanpa Izin Oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang di Kota Bukittinggi. *Palar (Pakuan Law Review)* Volume 10, Nomor 03, July-September 2024, Halaman 113-125. e-ISSN:2614-1485 p-ISSN:2716-0440.

Renata Cristha Auli (2023) Pengertian PBG dan Sanksi Jika Bangunan Tak Memilikinya <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-pbg-dan-sanksi-jika-bangunan-tak-memilikinya-lt50a86f56c173c/> tanggal akses 22 Juni 2025.

Almadinah Putri Brilian Beda IMB dan PBG Lengkap Cara Membuatnya. (2024) <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7575220/beda-imb-dan-pbg-lengkap-cara-membuatnya>. Di akses tanggal 22 Juni 2025.

PT WYKON Proses Pengajuan SLF dan PBG Melalui SIMBG (2024). <https://pengkajiteknis.com/slf-dan-pbg-melalui-simbg/> di akses pada tanggal 22 Juni 2025.

Interview

Wawancara Dengan Bapak Humaedi Selaku Direksi Pengembang Perumahan PT Nuswantara Gemilang. Pada Hari Senin, 2 Juni 2025.