PENGAWASAN TERHADAP PELANGGARAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG OLEH SATUAN POLISI PAMONG PRAJA DI KOTA KENDARI PROVINSI SULAWESI TENGGARA

Ulfa Tenri Ajeng
NPP. 33.0987
Program Studi Praktik Perpolisian Tata Pamong
Email: ulfhhatenri@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Kukuh Fadli Prasetyo,. S.H,. S.E,. M.H
Email: prasetyo.kf@gmail.com

ABSTRACT

Problem Statement (Kesenjangan Penelitian/Research Gap): *The increasing urbanization in Kendari City has led to a surge in unregulated building construction, creating challenges in ensuring compliance with the Building Approval Permit (PBG) system. Despite ongoing supervision by the Civil Service Police Unit (Satpol PP), violations remain prevalent.* ***Purpose:*** *This study aims to describe the supervision of Building Approval Permit (PBG) violations conducted by the Public Order Agency (Satpol PP) in Kendari City, Southeast Sulawesi Province.* ***Method:*** *This study employed a descriptive qualitative approach. Data were collected through interviews, observations, and documentation involving key informants from Satpol PP, building owners, and the community. Data were analyzed using the interactive model of data collection, reduction, display, and conclusion drawing based on Robbins and Coulter's supervision theory.* ***Result:*** *The findings indicate that supervision has been implemented through the establishment of supervision standards, routine field monitoring, comparison of field findings with established standards, and corrective actions. However, supervision has not been fully effective due to limited human resources, inadequate facilities and infrastructure, low public compliance, and insufficient dissemination of information regarding PBG regulations. Violations such as construction without permits, GSB violations, and incompatibility with spatial planning regulations are still frequently found.* ***Conclusion:*** *Supervision over PBG violations by Satpol PP in Kendari City has been implemented in accordance with applicable procedures but remains suboptimal. Strengthening supervision is necessary through improving human resource capacity, optimizing facilities and infrastructure, and increasing public socialization.*

Keywords: *Building Approval Permit, Public Order Agency, Public Order, Supervision*

ABSTRAK

Permasalahan (Kesenjangan Penelitian/Research Gap:): Maraknya urbanisasi di Kota Kendari mendorong peningkatan pembangunan gedung yang tidak sesuai dengan ketentuan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), sehingga menimbulkan tantangan dalam pengendalian tata ruang. Meskipun pengawasan telah dilaksanakan oleh Satpol PP, pelanggaran masih terus ditemukan, dan kajian mendalam mengenai efektivitas pengawasan PBG di Kota Kendari masih terbatas. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan pengawasan terhadap pelanggaran Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) oleh Satuan Polisi Pamong Praja di Kota Kendari Provinsi Sulawesi

Tenggara. **Metode:** Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap informan yang terdiri dari Kepala Satpol PP, Sekretaris Satpol PP, Kepala Bidang Trantibumlinmas, anggota Satpol PP, pemilik bangunan, dan masyarakat. Analisis data dilakukan melalui tahapan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan dilaksanakan melalui empat dimensi pengawasan menurut Robbins dan Coulter, yaitu penetapan standar, pengukuran hasil, perbandingan hasil dengan standar, serta tindakan korektif dan preventif. Pengawasan telah berjalan sesuai SOP dan ketentuan yang berlaku, namun belum optimal. Masih ditemukan pelanggaran berupa pembangunan tanpa PBG, pelanggaran GSB, dan ketidaksesuaian dengan RTRW. Kendala utama yang dihadapi meliputi keterbatasan sumber daya manusia, sarana dan prasarana yang belum memadai, luas wilayah pengawasan, serta rendahnya tingkat kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan PBG. **Kesimpulan:** Pengawasan terhadap pelanggaran PBG oleh Satpol PP Kota Kendari telah berjalan sesuai prosedur namun belum optimal. Diperlukan penguatan pengawasan melalui peningkatan kapasitas SDM, optimalisasi sarana dan prasarana, serta peningkatan sosialisasi kepada masyarakat agar tercipta kepatuhan terhadap ketentuan PBG dan terwujudnya ketertiban pembangunan di Kota Kendari.

Kata kunci: Ketertiban Umum, PBG, Pengawasan, Satpol PP

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Urbanisasi yang berkembang pesat dalam beberapa dekade terakhir telah memberikan tekanan besar pada sistem perencanaan dan regulasi pembangunan. Kota Kendari sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara mengalami pertumbuhan urbanisasi yang pesat. Dengan topografi yang mendukung dan posisi geografis yang strategis, Kendari tumbuh pesat baik dari segi fisik maupun jumlah penduduk. Data menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kota Kendari terus meningkat dari 350.267 jiwa pada 2021 hingga mencapai 377.300 jiwa pada tahun 2025 (BPS Provinsi Sulawesi Tenggara, 2025). Pertumbuhan tersebut menyebabkan peningkatan signifikan dalam kebutuhan pembangunan rumah tinggal, kawasan permukiman, jaringan infrastruktur, serta fasilitas umum dan komersial (Arsaf et al., 2025). Sebagaimana diungkapkan (Indrajit et al., 2021) bahwa kota-kota di negara berkembang, termasuk Indonesia, menghadapi tantangan besar dalam mengelola informasi tata ruang secara terintegrasi; tanpa sistem administrasi lahan yang tertib berbasis regulasi, pembangunan cenderung menyimpang dari rencana tata ruang yang berlaku, sehingga memperbesar risiko pelanggaran perizinan. Pertambahan penduduk ini menyebabkan kebutuhan akan hunian semakin meningkat, dan berdampak pada maraknya pembangunan bangunan yang sering kali tidak disertai perencanaan tata ruang yang baik (Carolin & Kurniati, 2025). Kondisi ini sejalan dengan temuan Maniso Mustar & Annisa Rahmadanita (2025), yang melalui analisis bibliometrik terhadap penelitian ketertiban umum di Indonesia menyimpulkan bahwa persoalan penegakan aturan di bidang pembangunan, termasuk perizinan, merupakan tema yang terus berulang dan memerlukan perhatian sistemik dari pemerintah daerah.

Bangunan gedung merupakan bentuk fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan lokasi tempat berdirinya. Bangunan ini bisa berada sepenuhnya atau sebagian di atas maupun di bawah tanah atau air, dan berfungsi sebagai tempat manusia menjalankan berbagai aktivitas, seperti tempat

tinggal, ibadah, usaha, kegiatan sosial, budaya, serta kegiatan khusus lainnya (Nasrullah, 2024). Dalam konteks Indonesia, (Rahman et al., 2021) menunjukkan bahwa kepatuhan pembangunan terhadap rencana tata ruang masih sangat rendah di kota-kota berkembang Asia; bahkan di kota besar seperti Dhaka, sebagian besar bangunan berdiri tidak sesuai dengan zonasi yang ditetapkan, yang menunjukkan bahwa pengawasan perizinan bangunan merupakan tantangan universal bagi negara-negara berkembang. Hal ini menegaskan bahwa tanpa pengawasan yang konsisten dan menyeluruh dari pemerintah daerah, regulasi bangunan tidak dapat berfungsi sebagai instrumen pengendalian yang efektif.

PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) merupakan bentuk implementasi penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan Standar, Tata Bangunan, serta Persyaratan Bangunan Gedung. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Tujuan utama diperlukan PBG adalah untuk menjamin aspek keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan bangunan, serta memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku (Andini & Zubaidah, 2025). Berkenaan dengan implementasi sistem perizinan bangunan berbasis digital, Putra & Dewi (2023) menyimpulkan bahwa meskipun SIMBG telah diterapkan, pelaksanaannya belum optimal karena lemahnya aspek komunikasi antarlembaga, kekurangan sumber daya manusia yang terampil, dan rendahnya disposisi aparatur; kondisi ini secara langsung berimplikasi pada kurang optimalnya pengawasan kepatuhan PBG. Lebih lanjut transformasi digital perizinan bangunan di negara-negara berkembang seringkali terhambat oleh kesiapan infrastruktur teknologi dan sumber daya manusia, sehingga menimbulkan celah pengawasan yang dapat dieksploitasi oleh pemohon yang tidak memenuhi persyaratan (Mariana Ataide & Orjola Braholli, 2023)

Berbagai pelanggaran masih terjadi di Kota Kendari, meliputi pembangunan tanpa PBG, ketidaksesuaian dengan RTRW, pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB), serta perubahan fungsi bangunan tanpa izin. Peranan Satpol PP dalam penertiban bangunan belum berjalan maksimal akibat keterbatasan personil, anggaran, sarana prasarana, dan rendahnya kesadaran masyarakat terhadap peraturan daerah yang berlaku; faktor-faktor penghambat serupa ini juga relevan dengan konteks pengawasan PBG di Kota Kendari (Salsabila et al., 2022). Sejalan dengan temuan tersebut, Guler & Yomralioglu (2022) menyoroti bahwa prosedur perizinan bangunan yang tidak terintegrasi secara digital dengan sistem kepemilikan properti menciptakan kesenjangan pengawasan yang signifikan, di mana bangunan dapat berdiri tanpa perizinan yang valid karena absennya mekanisme verifikasi lintas-sistem. Data Satpol PP Kota Kendari menunjukkan temuan pelanggaran PBG sebanyak 86 kasus pada tahun 2023, meningkat menjadi 106 kasus pada 2024, dan 54 kasus hingga pertengahan 2025.

Satpol PP Kota Kendari memiliki peran penting dalam pengawasan pelanggaran bangunan gedung berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Terkait hal ini, Satpol PP sebagai organisasi perangkat daerah memiliki kedudukan yang strategis dalam menegakkan peraturan daerah, termasuk perda bangunan; namun efektivitas penegakan ini sangat bergantung pada kualitas koordinasi, kelengkapan regulasi, dan kapasitas kelembagaan yang memadai (Eviany & Sutiyo, 2023). Sementara itu, batas legalitas tindakan Satpol PP dalam penegakan peraturan daerah ditentukan oleh dasar kewenangan yang eksplisit dalam peraturan perundang-undangan dan kepatuhan pada SOP bertahap; hal ini menjadi landasan penting dalam pelaksanaan pengawasan

pelanggaran PBG agar tindakan penertiban tidak melanggar prinsip proporsionalitas dan akuntabilitas hukum (Ario et al., 2026).

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (Research Gap)

Penelitian mengenai pengawasan bangunan gedung telah banyak dilakukan, namun Sebagian besar berfokus pada aspek perizinan IMB di era sebelum berlakunya sistem PBG. Kajian tentang pengawasan pasca-transisi dari IMB ke PBG berdasarkan UU Cipta Kerja dan PP Nomor 16 Tahun 2021 masih sangat terbatas, khususnya yang menganalisis peran Satpol PP sebagai ujung tombak penegakan lapangan. Hal ini menciptakan kesenjangan literatur antara perubahan kebijakan perizinan yang signifikan dengan kajian empiris tentang implementasi pengawasannya di tingkat daerah.

Dari sisi geografis dan kelembagaan, kajian pengawasan PBG di Kota Kendari belum pernah dilakukan secara sistematis. Penelitian yang ada tentang pengawasan bangunan di Sulawesi Tenggara masih bersifat umum dan tidak secara khusus menganalisis dimensi pengawasan berdasarkan teori manajemen yang terstandar. Padahal, Kota Kendari sebagai ibu kota provinsi mengalami lonjakan pembangunan yang sangat pesat disertai tren peningkatan pelanggaran PBG dari 86 kasus (2023) menjadi 106 kasus (2024), menunjukkan adanya persoalan struktural dalam sistem pengawasan yang membutuhkan kajian mendalam.

Kesenjangan ketiga terletak pada penggunaan kerangka teori. Sebagian besar penelitian terdahulu mengkaji pengawasan bangunan dari perspektif hukum (yuridis normatif/empiris) atau kebijakan publik secara umum, tanpa menerapkan teori pengawasan manajemen secara spesifik dan terukur. Penelitian ini hadir untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan mengaplikasikan teori pengawasan Robbins dan Coulter (2005) yang mencakup empat dimensi: penetapan standar, pengukuran hasil, pembandingan dengan standar, dan tindakan korektif; sebagai kerangka analisis yang lebih operasional dan terstruktur untuk menilai efektivitas pengawasan PBG oleh Satpol PP di Kota Kendari.

1.3. Urgensi Penelitian

Secara keilmuan, penelitian ini mendesak dilakukan karena transisi sistem perizinan dari IMB ke PBG merupakan perubahan kebijakan yang fundamental, namun kajian empiris tentang implementasi pengawasannya di daerah masih sangat langka. Tanpa penelitian ini, literatur ilmu pemerintahan dan administrasi publik akan kekurangan referensi tentang bagaimana teori pengawasan manajemen dapat dioperasionalkan dalam konteks penegakan peraturan daerah di era PBG. Kekosongan ini berisiko menyebabkan keilmuan tertinggal dari dinamika perubahan regulasi yang terus berkembang.

Dari sisi permasalahan, urgensi penelitian ini semakin nyata mengingat tren pelanggaran PBG di Kota Kendari yang terus meningkat setiap tahun. Pelanggaran yang tidak ditangani secara sistematis akan berdampak pada kekacauan tata ruang, risiko keselamatan bangunan, degradasi lingkungan, dan hilangnya potensi pendapatan daerah dari retribusi PBG. Jika akar masalah ketidakefektifan pengawasan tidak diidentifikasi segera melalui kajian ilmiah, maka intervensi kebijakan yang dilakukan akan bersifat reaktif dan tidak tepat sasaran, sehingga pelanggaran akan terus berulang tanpa solusi struktural.

Secara praktis bagi pengambil kebijakan, temuan penelitian ini sangat penting bagi Satpol PP Kota Kendari dan Pemerintah Kota Kendari dalam merumuskan strategi penguatan pengawasan PBG yang berbasis bukti. Hasil penelitian dapat menjadi landasan untuk penyusunan regulasi teknis baru,

revisi Perda Nomor 1 Tahun 2011 yang sudah tidak relevan dengan sistem PBG, penganggaran yang lebih proporsional antara program penertiban dan penegakan peraturan daerah, serta pengembangan kapasitas SDM Satpol PP. Tanpa dasar empiris yang kuat dari penelitian ini, reformasi sistem pengawasan PBG di Kota Kendari berisiko tidak terarah dan tidak berdampak nyata bagi ketertiban pembangunan kota.

1.4. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu. S A Ningrat Dwi Putri K & Rahayu Subekti (2022) meneliti pengawasan dan penertiban terhadap bangunan gedung di Kota Padang Panjang menggunakan teori penelitian hukum empiris dan bersifat deskripstif. Perbedaannya dengan penelitian ini terletak pada objek lokus, penggunaan teori, serta fokus pada sistem PBG yang menggantikan IMB pasca UU Cipta Kerja, sementara penelitian tersebut masih dalam kerangka regulasi IMB lama. Farhan & Amri (2023) meneliti penertiban bangunan liar di bantaran sungai Sail Kota Pekanbaru menggunakan pendekatan kualitatif dengan teori pengawasan represif Murhaini. Perbedaannya adalah penelitian tersebut berfokus pada bangunan liar di kawasan sempadan sungai dengan aspek lingkungan yang dominan, sedangkan penelitian ini menganalisis seluruh tipologi pelanggaran PBG di wilayah perkotaan menggunakan teori pengawasan Robbins dan Coulter. Ilham (2024) meneliti pengawasan tempat hiburan malam oleh Satpol PP Kota Solok menggunakan teori pengawasan Handoko dengan metode kualitatif deskriptif. Perbedaannya terletak pada objek pengawasan, teori yang digunakan, dan lokus penelitian. I Gede Andhika Kusuma dkk (2021) meneliti penertiban IMB di Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung dengan metode hukum empiris dan teori kewenangan pemerintah daerah. Perbedaan utamanya terletak pada pendekatan metodologi dan kebijakan yang dikaji. Bakti Abidin dkk (2025) meneliti penegakan hukum terhadap pelanggaran pendirian bangunan gedung di Kabupaten Tuban dengan metode yuridis sosiologis. Perbedaannya adalah fokus pada dimensi hukum dan sanksi pidana, sedangkan penelitian ini menekankan pada mekanisme pengawasan administratif dan kelembagaan Satpol PP menggunakan teori pengawasan. Dari perspektif internasional, Bikdeli (2025) menginvestigasi faktor-faktor penyebab pelanggaran kode bangunan di Mashhad, Iran, menggunakan pendekatan kuantitatif survey. Perbedaannya terletak pada konteks regulasi, metode, dan fokus pada faktor sosio-ekonomi vs mekanisme pengawasan kelembagaan. Wibowo dkk (2024) melakukan studi bibliometrik pembangunan kota berkelanjutan dengan fokus infrastruktur energi terbarukan. Perbedaannya adalah penelitian tersebut merupakan kajian bibliometrik tematis, bukan penelitian empiris tentang pengawasan perizinan. Nwadike & Wilkinson (2021) meneliti faktor pendorong kepatuhan kode bangunan berbasis kinerja di Selandia Baru. Perbedaannya adalah konteks kelembagaan negara maju vs berkembang, serta fokus pada kode kinerja vs pengawasan administratif PBG. Ataide dkk (2023) mengkaji status digitalisasi perizinan bangunan secara global dengan pendekatan komparatif internasional. Perbedaannya adalah penelitian ini mengkaji aspek pengawasan fisik lapangan oleh Satpol PP, bukan transformasi digital perizinan. Guler & Yomralioglu (2022) mengkaji integrasi perizinan bangunan digital dengan pemodelan kota 3D dan kepemilikan properti 3D dalam tinjauan literatur komprehensif. Perbedaannya adalah penelitian ini berfokus pada dimensi kelembagaan dan kapasitas Satpol PP, bukan pada teknologi pengawasan berbasis 3D.

1.5. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penelitian ini mengandung beberapa dimensi kebaruan ilmiah yang membedakannya dari seluruh penelitian terdahulu. Pertama, dari segi kebijakan, penelitian ini merupakan salah satu yang pertama mengkaji pengawasan dalam konteks sistem PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) berdasarkan UU

Cipta Kerja dan PP Nomor 11 Tahun 2020 di Kota Kendari, yang secara substansial berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya yang masih mengacu pada sistem IMB. Kedua, dari segi teori, penelitian ini secara spesifik menerapkan teori pengawasan Robbins dan Coulter (2005) yang mencakup empat dimensi (penetapan standar, pengukuran hasil, pembandingan dengan standar, dan tindakan korektif) pada konteks pengawasan PBG oleh Satpol PP; kombinasi ini belum pernah dilakukan dalam penelitian sebelumnya. Ketiga, dari segi karakteristik objek penelitian, penelitian ini dilakukan di Kota Kendari, sebuah kota berkembang di Kawasan Timur Indonesia dengan dinamika urbanisasi, kondisi kelembagaan Satpol PP, dan permasalahan tata ruang yang unik dan belum pernah menjadi lokus kajian serupa. Keempat, dari segi metode, penelitian ini mengintegrasikan data empiris lapangan (observasi langsung, wawancara mendalam) dengan data kuantitatif tren pelanggaran PBG dalam analisis kualitatif yang komprehensif, sehingga menghasilkan potret pengawasan yang lebih utuh dibandingkan kajian yuridis normatif yang mendominasi penelitian sejenis.

1.6. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan pengawasan terhadap pelanggaran Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) oleh Satuan Polisi Pamong Praja di Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Pendekatan ini dipilih karena dianggap paling sesuai untuk menggambarkan fenomena pengawasan terhadap pelanggaran PBG oleh Satpol PP secara mendalam dan kontekstual. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan terhadap 6 (enam) informan yang dipilih secara purposive sampling dan accidental sampling, terdiri dari: Kepala Satpol PP Kota Kendari (I1), Sekretaris Satpol PP (I2), Kepala Bidang Trantibumlinmas (I3), Anggota Satpol PP (I4 dan I5), Pemilik Bangunan (I6), dan Masyarakat (I7). Pemilihan informan ini didasarkan pada pertimbangan bahwa mereka memiliki pemahaman mendalam terhadap topik yang diteliti atau memiliki otoritas dan pengalaman langsung terkait pengawasan PBG. Informan kunci adalah Kepala Satpol PP Kota Kendari selaku pengambil kebijakan tertinggi dalam organisasi.

Teknik pengujian keabsahan data dilakukan melalui triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Analisis data dilakukan melalui empat tahapan: pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Satpol PP Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara pada bulan Januari 2026, yakni selama tiga minggu dari tanggal 5 hingga 25 Januari 2026. Penelitian ini mengacu pada teori pengawasan Robbins dan Coulter (2005) yang mencakup empat dimensi: (1) menetapkan standar, (2) pengukuran hasil, (3) membandingkan hasil dengan standar, dan (4) melakukan tindakan korektif dan preventif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti menganalisis pengawasan terhadap pelanggaran PBG menggunakan teori pengawasan dari Robbins dan Coulter (2005) yang mencakup empat dimensi: menetapkan standar, pengukuran hasil, membandingkan hasil dengan standar, dan melakukan tindakan korektif dan preventif.

3.1. Menetapkan Standar Pengawasan

Penetapan standar pengawasan PBG oleh Satpol PP Kota Kendari mencakup dua aspek utama: target kinerja pengawasan dan SOP pelaksanaan pengawasan. Target kinerja dirumuskan dalam bentuk indikator terukur, seperti penurunan jumlah bangunan yang melanggar ketentuan PBG sekitar 10–20% dibanding tahun sebelumnya, peningkatan penertiban bangunan pelanggar minimal 75–90%, serta percepatan waktu respons terhadap aduan masyarakat. Target tersebut diintegrasikan ke dalam Rencana Kerja (Renja) dan Renstra Satpol PP serta diperbarui setiap tahun menyesuaikan dinamika pembangunan. Sebagaimana dinyatakan oleh Kepala Satpol PP:

"Target kinerja pengawasan pelanggaran PBG setiap tahun kami rumuskan dalam bentuk indikator yang terukur. Misalnya, kami menargetkan adanya penurunan jumlah bangunan tanpa PBG atau pelanggaran ketentuan PBG sekitar 10 sampai 20 persen dibandingkan tahun sebelumnya."

Satpol PP Kota Kendari telah memiliki SOP Penertiban Bangunan yang memuat tahapan sistematis, mulai dari perencanaan, koordinasi internal, pemeriksaan di lapangan, pencatatan serta dokumentasi pelanggaran, hingga penindakan dan pelaporan hasil kegiatan. Dalam praktiknya, SOP diterapkan secara fleksibel menyesuaikan kondisi lapangan tanpa mengabaikan ketentuan intinya. Kunci penerapan SOP yang konsisten terletak pada komitmen pimpinan, disiplin petugas, pembinaan rutin, dan evaluasi berkala.

3.2 Pengukuran Hasil Pengawasan

Pengukuran hasil pengawasan dilakukan melalui dua cara: pengamatan dan pengecekan langsung di lapangan, serta penilaian terhadap tingkat kepatuhan pelaku pembangunan terhadap ketentuan PBG. Kegiatan pengamatan dilaksanakan melalui patroli rutin maupun operasi penertiban yang menyasar bangunan gedung yang sedang dalam proses pembangunan maupun yang telah selesai. Pengecekan dilakukan terhadap dokumen perizinan (PBG), kesesuaian fungsi bangunan, serta kelengkapan administrasi lainnya. Berdasarkan observasi peneliti pada tanggal 6 Januari 2026, tim Satpol PP memeriksa tiga lokasi pembangunan di Kota Kendari, yakni proyek rumah tinggal, ruang biliar, dan gudang.

Tabel 1
Tren Temuan Pelanggaran PBG Kota Kendari Tahun 2023–2025

Bulan	2023	2024	2025
Januari	6	-	3
Februari	8	6	9
Maret	12	11	-
April	5	3	-
Mei	-	2	13
Juni	17	-	9
Juli	5	9	21
Agustus	10	-	-
September	-	5	-
Oktober	-	37	-
November	10	14	-
Desember	13	19	-
Jumlah	**86**	**106**	**54**

Sumber: Satpol PP Kota Kendari, 2026

Penilaian terhadap tingkat kepatuhan pelaku pembangunan menunjukkan kondisi yang belum optimal. Masih ditemukan pelanggaran berupa pembangunan tanpa PBG dan ketidaksesuaian bangunan dengan ketentuan yang berlaku. Rendahnya tingkat kepatuhan dipengaruhi oleh kurangnya pemahaman terhadap kewajiban pengurusan PBG, adanya kesengajaan menunda pengurusan izin, serta faktor ekonomi dan keinginan untuk segera memanfaatkan bangunan.

3.3 Membandingkan Hasil Dengan Standar Yang Ditetapkan

Perbandingan antara hasil pengawasan dengan target dan SOP yang telah ditetapkan menunjukkan bahwa capaian belum memenuhi indikator keberhasilan. Selama tahun 2025, kegiatan pengawasan telah dilaksanakan sebanyak 30 kali, meliputi razia terjadwal, inspeksi mendadak, dan koordinasi dengan pemilik bangunan. Namun, rekap data memperlihatkan bahwa pelanggaran masih terus terjadi dan belum ada penurunan yang berarti. Sebagaimana dinyatakan oleh Kepala Bidang Trantibumlinmas:

"Dari perbandingan hasil lapangan dengan target, kesesuaiannya belum menunjukkan capaian yang signifikan. Selama periode tersebut memang telah dilakukan 30 kali kegiatan pengawasan, termasuk razia terjadwal, inspeksi mendadak, dan koordinasi dengan pemilik bangunan, tetapi dampaknya belum terlihat dalam bentuk penurunan pelanggaran maupun peningkatan kepatuhan masyarakat."

Kondisi ini dipengaruhi oleh keterbatasan personel Satpol PP (69 ASN dan 294 non-ASN dari total 363 pegawai) yang tidak sebanding dengan luasnya wilayah pengawasan, sistem dokumentasi yang

belum sepenuhnya digital, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Sistem pendokumentasian yang masih bersifat manual menyebabkan keterlambatan dalam proses evaluasi dan tindak lanjut pengawasan.

3.4 Melakukan Tindakan Korektif dan Preventif

Satpol PP Kota Kendari menerapkan sanksi administratif bertahap terhadap pelanggaran PBG sesuai Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Bentuk sanksi meliputi teguran lisan, teguran tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, pembekuan PBG, penghentian sementara atau tetap, pencabutan PBG, hingga pembongkaran paksa sebagai upaya terakhir. Dalam praktiknya, penegakan sanksi masih didominasi oleh tindakan administratif (teguran dan penyegelan) karena adanya keterbatasan kewenangan pidana dan kebutuhan koordinasi lintas instansi.
Selain tindakan korektif, Satpol PP juga menjalankan pendekatan preventif melalui pembinaan dan sosialisasi kepada masyarakat. Pembinaan dilakukan secara langsung di lapangan dengan membuka ruang dialog antara petugas dan pemilik bangunan, kontraktor, dan pengelola usaha. Sosialisasi dilaksanakan melalui penyuluhan di kelurahan/kecamatan, penjelasan langsung saat patroli, serta koordinasi dengan perangkat daerah setempat. Tujuan utama adalah meningkatkan kesadaran masyarakat agar memahami pentingnya mengurus PBG sebelum melakukan pembangunan.

Tabel 2
Bentuk Tindakan Korektif dan Preventif Satpol PP

Tindakan Korektif	Tindakan Preventif
Teguran tertulis	Sosialisasi PBG
Peringatan tertulis	Edukasi masyarakat
Penghentian sementara Pembangunan	Pembinaan pemilik bangunan
Penertiban bangunan	Koordinasi lintas OPD

Sumber: Diolah Peneliti, 2026

Meskipun demikian, sosialisasi yang dilakukan oleh Satpol PP dinilai belum cukup intensif oleh sebagian masyarakat. Sebagaimana dinyatakan oleh informan pemilik bangunan: "Iya, memang pernah ada sosialisasi dari Satpol PP, biasanya bekerja sama dengan dinas terkait. Tapi menurut saya belum terlalu sering, jadi tidak semua pemilik bangunan tahu secara jelas aturan PBG tersebut."

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Pelaksanaan pengawasan terhadap pelanggaran PBG oleh Satpol PP Kota Kendari telah berjalan sesuai prosedur yang berlaku, namun belum optimal. Temuan ini sejalan dengan penelitian S A Ningrat Dwi Putri K & Rahayu Subekti (2022) yang menemukan bahwa pengawasan bangunan gedung masih menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait keterbatasan sumber daya dan rendahnya kepatuhan masyarakat. Sama halnya dengan temuan Farhan & Amri (2023) bahwa pendekatan represif saja belum cukup efektif; perlu dipadukan dengan pendekatan preventif dan edukatif.

Temuan ini juga diperkuat oleh Indrajit dkk (2021) yang menyoroti bahwa implementasi paket informasi tata ruang di kota-kota Indonesia masih belum optimal dalam mendukung kemudahan berbisnis, terutama karena kurangnya integrasi sistem informasi dan rendahnya pemahaman masyarakat terhadap regulasi tata ruang. Ketidaksesuaian pembangunan dengan peruntukan lahan yang ditemukan di Kendari juga sejalan dengan penelitian Rahman dkk (2021) di Dhaka yang mengungkapkan bahwa pembangunan gedung seringkali tidak mematuhi zonasi tata guna lahan akibat lemahnya pengawasan dan penegakan regulasi.

Tantangan lain yang dihadapi adalah belum adanya transformasi digital dalam proses perizinan dan pengawasan PBG. Ataide dkk (2023) menekankan bahwa digitalisasi perizinan bangunan dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi data dalam pengawasan pembangunan, namun kondisi di Kota Kendari masih bertumpu pada sistem konvensional yang rentan terhadap ketidakakuratan data dan keterlambatan informasi. Selain itu, Guler & Yomralioglu (2022) dalam kajian literaturnya menunjukkan bahwa integrasi perizinan bangunan digital dengan pemodelan kota 3D dan kepemilikan properti 3D dapat meningkatkan akurasi pengawasan dan deteksi dini pelanggaran PBG, teknologi yang belum diterapkan di Kendari.

Dari aspek kepatuhan terhadap norma bangunan, Nwadike & Wilkinson (2021) menyoroti bahwa promosi kepatuhan terhadap kode bangunan berbasis kinerja memerlukan pendekatan yang mengintegrasikan edukasi, insentif, dan penegakan hukum yang konsisten. Hal ini relevan dengan temuan di Kendari bahwa rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya PBG dan lemahnya sanksi administratif menjadi faktor penghambat utama dalam mencapai kepatuhan terhadap regulasi bangunan gedung. Secara keseluruhan, kombinasi antara pesatnya urbanisasi, keterbatasan sumber daya Satpol PP, belum optimalnya sistem informasi tata ruang, dan belum adanya transformasi digital dalam pengawasan PBG menjadikan tantangan pengawasan di Kota Kendari lebih kompleks dibandingkan kota-kota lain yang telah menerapkan sistem pengawasan yang lebih terintegrasi.

3.6 Diskusi Temuan Menarik Lainnya

Peneliti menemukan beberapa temuan menarik selain temuan utama. Pertama, dominasi pegawai non-ASN (81%) dalam komposisi personel Satpol PP Kota Kendari menjadi faktor yang memengaruhi konsistensi penerapan SOP dan standarisasi pengawasan. Kedua, alokasi anggaran yang sangat dominan pada Program Penanganan Gangguan Ketenteraman dan Ketertiban Umum (Rp13.548.000.000) dibandingkan Program Penegakan Peraturan Daerah (Rp160.000.000) menunjukkan adanya ketidakseimbangan prioritas. Ketiga, belum diperbaruinya Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 1 Tahun 2011 yang masih menggunakan terminologi IMB menjadi hambatan dalam implementasi ketentuan PBG.

IV. KESIMPULAN

Peneliti menyimpulkan bahwa pengawasan terhadap pelanggaran Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) oleh Satuan Polisi Pamong Praja di Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku, namun belum optimal. Hal ini ditandai dengan masih

ditemukannya pelanggaran berupa pembangunan tanpa PBG, ketidaksesuaian dengan RTRW, dan pelanggaran GSB. Kendala utama meliputi keterbatasan SDM, sarana dan prasarana yang belum memadai, serta rendahnya tingkat kepatuhan dan pemahaman masyarakat terhadap ketentuan PBG.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu penelitian yang singkat (tiga minggu) dan hanya dilakukan di satu lokasi, yaitu Satpol PP Kota Kendari, sehingga tidak mencakup seluruh pemangku kepentingan yang terlibat dalam pengawasan PBG.

Arah Masa Depan Penelitian *(future work)*. Peneliti menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan yang mencakup lokus yang lebih luas, melibatkan dinas teknis seperti Dinas PUPR dan Badan Perizinan, guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai sistem pengawasan PBG di Kota Kendari.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Kendari beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan kesempatan dan memfasilitasi peneliti dalam melaksanakan penelitian, serta kepada seluruh informan yang bersedia memberikan informasi dan dukungan demi kesempurnaan penelitian ini.

VI. DAFTAR PUSTAKA

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. https://doi.org/10.69957/cr.v5i06.2013

Ario, G., Hutasoit, I., Maileni, D. A., & Riyanto, A. (2026). Akuntabilitas Hukum dan Batas Legalitas Tindakan Satpol PP dalam Penegakan Peraturan Daerah. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 6(3), 2320–2334. https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i3.7939

Arsaf, N. F., Bakhtiar, B., & Ahmadin, A. (2025). Dampak Urbanisasi terhadap Ketersediaan dan Keterjangkauan Perumahan di Kota Besar. *QISTINA: Jurnal Multidisiplin Indonesia*, *4*(1), 190–197. https://doi.org/10.57235/qistina.v4i1.6058

Andini, E., & Zubaidah, E. (2025). Implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Pada Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru. 2(1), 123–143. https://journal.uir.ac.id/index.php/jpar/article/view/21722/8395

Ataide, M., Braholli, O., & Siegele, D. (2023). Digital transformation of building permits: Current status, maturity, and future prospects. *Buildings*, 13(10), 2554. https://doi.org/10.3390/buildings13102554

Badan Pusat Statistik Provinsi Sulawesi Tenggara. (2026). Kota Kendari Dalam Angka 2026. BPS Sultra.

Bikdeli, S. (2025). Investigation of the key factors influencing the urban building code violations in Mashhad, Northeastern Iran (2002–2022). *Cities*, 147, 104826. https://doi.org/10.1186/s40410-025-00256-w

Carolin, V., & Kurniati, E. (2025). Tantangan Pembangunan Perkotaan Terhadap Urbanisasi, Lingkungan, Kemacetan di Jakarta: Analisa Permasalahan Dan Solusi. 4(1). https://doi.org/10.59827/jie.v4i1.222

Eviany, E., & Sutiyo. (2023). *Perlindungan Masyarakat: Penyelenggaraan Ketentraman, Ketertiban*

Umum, dan Manajemen Kebencanaan. Jakarta: Nas Media Pustaka

Farhan, N., & Amri, K. (2023). Penertiban Bangunan Liar di Bantaran Sungai Sail Kota Pekanbaru. *Jurnal Multidisiplin Teknologi Dan Arsitektur*, *1*(2), 239–252. https://doi.org/10.57235/motekar.v1i2.1208

Guler, D., & Yomralioglu, T. (2022). Reviewing the literature on the tripartite cycle containing digital building permit, 3D city modeling, and 3D property ownership. *Land Use Policy*, 121, 106316. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106337

I Gede Andhika Kusuma Darsana, I Ketut Kasta Arya Wijaya, & Luh Putu Suryani. (2021). Penertiban Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung. *Jurnal Preferensi Hukum*, *2*(1), 62–67. https://doi.org/10.22225/jph.2.1.2796.62-67

Indrajit, A., van Loenen, B., Suprajaka, Jaya, V. E., Ploeger, H., Lemmen, C., & van Oosterom, P. (2021). Implementation of the spatial plan information package for improving ease of doing business in Indonesian cities. Land Use Policy, 105, 105338. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105338

Mustar, M., & Rahmadanita, A. (2025). Analisis Bibliometrik Tren Penelitian Ketertiban Umum di Indonesia. *Jurnal Tatapamong*, 7(2), 142–156. https://ejournal.ipdn.ac.id/jurnaltatapamong/article/view/5923

Nasrullah. (2024). Hukum Bangunan Gedung di Indonesia. Surabaya: Zifatama Jawara.

Nwadike, A. N., & Wilkinson, S. (2021). Promoting performance-based building code compliance in New Zealand. *Journal of Performance of Constructed Facilities*, *35*(4), 04021032. https://doi.org/10.1061/(ASCE)CF.1943-5509.0001603

Putra, A., & Dewi, M. (2023). Implementasi Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Kota Palangkaraya. *Jurnal Ilmu Pemerintahan Widya Praja*, 49(2), 226–237. https://ejournal.ipdn.ac.id/JIPWP/article/view/3618/1675

Robbins, S. P., & Coulter, M. (2005). Management (8th ed.). Pearson Prentice Hall.

Rahman, M. M., Avtar, R., Ahmad, S., Inostroza, L., Misra, P., Kumar, P., Takeuchi, W., & Saito, O. (2021). Does building development in Dhaka comply with land use zoning? An analysis using nighttime light and digital building heights. *Sustainability Science*, 16(4), 1323–1340. https://doi.org/10.1007/s11625-021-00923-0

S A Ningrat Dwi Putri K, & Rahayu Subekti. (2022). Pengawasan Dan Penertiban Terhadap Bangunan Gedung Di Kota Padang Panjang. *Jurnal Komunitas Yustisia*, *5*(3), 343–352. https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i3.55433

Salsabila, C., Eviany, E., Danial, L. M., & Maharani, Y. E. (2022). Peranan Satuan Polisi Pamong Praja dalam Penertiban Bangunan Liar di Kota Tangerang. *Jurnal Tatapamong*, 4(2). https://doi.org/10.33701/jurnaltatapamong.v4i2.2515

Suhendi, D. (2021). Satuan Polisi Pamong Praja sebagai Organisasi Perangkat Daerah yang Menjaga Wibawa Pemerintah dengan Menegakkan Peraturan Daerah. *Jurnal Tatapamong*, 3(2). https://doi.org/10.33701/jurnaltatapamong.v3i2.1588

Wibowo, C. A., Anindya, A. I., & Widya, K. S. (2024). Mengungkap Pembangunan Kota Berkelanjutan: Studi Bibliometrik pada Infrastruktur Energi Terbarukan Perkotaan. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 20(2), 190–206. https://doi.org/10.14710/pwk.v20i2.55876