DIREKTORAT JENDERAL
PERIMBANGAN KEUANGAN
KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

DIREKTORAT KAPASITAS DAN PELAKSANAAN TRANSFER
DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN
KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

RETRIBUSI PERSETUJUAN
BANGUNAN GEDUNG

DIREKTORAT KAPASITAS DAN PELAKSANAAN TRANSFER
DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN
KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

SAMBUTAN

Pemerintah terus berkomitmen mewujudkan tujuan besar bernegara, yaitu masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu upaya untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah melalui penetapan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. UU Cipta Kerja menjadi perwujudan upaya Pemerintah dalam mengurai berbagai permasalahan yang menghambat pertumbuhan ekonomi dan investasi.

UU Cipta Kerja hadir sebagai langkah besar Pemerintah dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hambatan investasi yang mengakibatkan peringkat *Ease of Doing Business* (EoDB) Indonesia tidak beranjak secara signifikan dalam tiga tahun terakhir. Regulasi dan birokrasi yang berbelit, sinkronisasi, dan tumpang tindih pengaturan sektor perizinan yang menghambat aliran masuk investasi dan secara akumulatif berujung pada minimnya serapan tenaga kerja menjadi fokus utama penerbitan UU Cipta Kerja.

Penetapan undang-undang ini menandai babak baru dari transformasi percepatan pertumbuhan ekonomi nasional melalui upaya yang integratif, terukur, dan terarah dalam rangka perluasan lapangan kerja, peningkatan kemudahan berusaha, penciptaan ekosistem investasi yang kondusif, pengaturan iklim usaha yang kompetitif dan berkeadilan, serta perlindungan dan pemberdayaan koperasi, UMKM dan kesejahteraan pekerja.

Perizinan bangunan gedung menjadi salah satu regulasi yang berkaitan dengan salah satu indikator penentu peringkat EoDB yaitu

Dealing with Construction Permits yang disasar untuk dibenahi dalam UU Cipta Kerja dengan mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Perizinan bangunan gedung dengan nomenklatur persetujuan bangunan gedung (PBG) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Berbagai terobosan pada sektor perizinan bangunan gedung telah diinisiasi melalui peraturan pemerintah ini sekaligus menyederhanakan dan menetapkan standardisasi perizinan bangunan gedung di seluruh wilayah Indonesia.

PBG menjadi suatu hal yang sangat krusial dalam menopang hampir seluruh aktivitas perekonomian nasional. Oleh sebab itu, PBG harus diimplementasikan dengan memperhatikan beberapa aspek strategis seperti tata ruang dan lingkungan, keamanan, dan keselamatan agar bangunan gedung baik sebagai tempat aktivitas sosial, kultural, maupun komersial dapat dimanfaatkan secara aman, nyaman, dan optimal.

PBG sebagai pengganti mekanisme Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu bentuk pelayanan perizinan tertentu yang kewenangannya dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Sebagaimana IMB yang menyediakan layanan perizinan dan melekat di dalamnya hak pemungutan retribusi, PBG juga memberikan kesempatan bagi pemda kab/kota untuk meningkatkan penyediaan layanan perizinan bangunan gedung serta membuka potensi pendapatan daerah yang melekat pada kewenangan pemungutan retribusi PBG. Oleh sebab itu, penyusunan perda mengenai PBG baik sebagai perubahan ataupun pengganti perda mengenai IMB menjadi suatu keharusan agar terdapat payung

hukum pelaksanaan PBG dan menghindari hilangnya potensi pendapatan daerah dari retribusi PBG.

Dalam rangka meningkatkan efektivitas dan efisiensi proses evaluasi raperda dan perda mengenai retribusi PBG, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan berinisiatif menyusun buku retribusi PBG. Kami berharap proses evaluasi baik raperda maupun perda retribusi PBG sebagai bentuk *executive review* dalam rangka pengawasan preventif dapat berjalan lebih optimal dengan hadirnya buku ini. Bagi pemerintah provinsi yang berperan sebagai evaluator dan kompilator raperda PDRD, buku ini dapat dimanfaatkan sebagai salah satu acuan dalam proses evaluasi dan sinkronisasi raperda retribusi PBG kabupaten/kota di wilayahnya. Sementara bagi pemerintah kabupaten/kota, penyusunan raperda retribusi PBG diharapkan dapat dituntaskan secara efisien dan sejalan dengan ketentuan perundang-undangan

Kami menyampaikan apresiasi dan terima kasih kepada tim penyusun buku dan para pihak yang terlibat dalam proses penyusunan buku ini. Semoga Tuhan Yang Mahakuasa selalu menolong kita dalam melakukan berbagai upaya sinergis antarlevel pemerintahan demi mewujudkan Indonesia Tangguh Indonesia Tumbuh.

Jakarta, September 2021

Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan

Astera Primanto Bhakti

PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullah wabarakatuh

Salam sejahtera bagi kita semua.

Segala puji bagi Tuhan Yang Masa Kuasa yang telah memberikan rahmat dan petunjuk-Nya sehingga buku mengenai Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung ini dapat tersusun.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja telah hadir sebagai langkah besar Pemerintah dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hambatan investasi yang mengakibatkan peringkat *Ease of Doing Business* (EoDB) Indonesia tidak beranjak secara signifikan dalam tiga tahun terakhir. UU Cipta Kerja secara praktis bertujuan di antaranya untuk perluasan penciptaan lapangan kerja dan iklim investasi melalui penyederhanaan perizinan usaha, pembebasan tanah, dan penataan ruang. Sebagai implikasi implementasi UU Cipta Kerja yang mengatur berbagai kebijakan pemerintah lintas sektor, kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah, khususnya konstelasi retribusi daerah pada golongan perizinan tertentu, mengalami beberapa perubahan, yaitu di antaranya perubahan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Selain itu, UU Cipta Kerja juga memperkuat pengaturan pengawasan atas penetapan Peraturan Daerah (Perda) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang sebelumnya telah diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sebagaimana pengaturan kebijakan dari berbagai sektor yang diamanatkan untuk diatur baik dalam peraturan

pemerintah maupun peraturan presiden, penguatan pengawasan atas penetapan Perda diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang PDRD dalam rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah. Guna melaksanakan pengawasan preventif, peraturan pemerintah tersebut mengamanatkan setiap rancangan peraturan daerah (Raperda) mengenai PDRD yang telah disetujui oleh DPRD Kabupaten/Kota/Provinsi harus dievaluasi terlebih dahulu oleh Pemerintah Pusat atau Provinsi (untuk Kabupaten/kota). Evaluasi tersebut dimaksudkan untuk memastikan terpenuhinya prinsip-prinsip pemungutan PDRD dan kesesuaian materi dengan Undang-Undang Cipta Kerja, kepentingan umum, kebijakan fiskal nasional, dan/atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Perkembangan proses pengendalian dan pengawasan sejauh ini menunjukkan bahwa tidak sedikit ditemukan penerapan kebijakan PDRD yang tidak sesuai dengan amanat UU No. 28 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Apabila hal ini terus berlanjut, transformasi ekonomi nasional dalam rangka percepatan peningkatan kesejahteraan masyarakat akan terhambat. Maka, Direktorat Kapasitas dan Pelaksanaan Transfer memandang perlu untuk menyusun Buku Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung sebagai wujud upaya meminimalisasi ketidaksesuaian penerapan kebijakan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung (*dealing with construction permits*) merupakan salah satu indikator penilaian peringkat kemudahan berusaha yang masih berada di peringkat terendah sehingga implementasi kebijakan PBG menjadi salah satu prioritas utama untuk dibenahi.

Buku ini berisi panduan teknis dan substansi yang diharapkan dapat bermanfaat dalam penyusunan Raperda dan pelaksanaan pemungutan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung. Dalam buku ini juga disajikan contoh konsep Raperda mengenai Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung yang telah disesuaikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga dapat dijadikan acuan penyusunan Raperda retribusi PBG oleh Pemerintah Daerah.

Tiada gading yang tak retak. Kami tetap mengharapkan masukan atas penyusunan buku ini baik dari segi teknis maupun substansi. Semoga buku ini dapat memberi manfaat dalam menunjang tercapainya keberhasilan pemungutan PDRD pada umumnya dan PBG pada khususnya sehingga dapat mengoptimalkan PAD dengan tetap berpijak pada prinsip-prinsip pungutan daerah yang benar.

Wassalamualaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Jakarta, September 2021

Direktur Kapasitas dan Pelaksanaan Transfer,

Bhimantara Widyajala

DAFTAR ISI

SAMBUTAN ..... **iii**

PENGANTAR ..... **vi**

DAFTAR ISI ..... **ix**

DAFTAR GAMBAR ..... **xi**

I. PEMBUKAAN **1**

II. PENETAPAN RETRIBUSI **6**

III. PENGATURAN RETRIBUSI PBG **11**

A. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja 11

   1. Perubahan nomenklatur dari IMB ke PBG 12
   2. Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) PBG terstandardisasi di seluruh negeri 13
   3. Perincian standar teknis PBG 14
   4. Alur pelayanan PBG 14
   5. Standar waktu dan dukungan penyedia jasa bersertifikat 14
   6. Penggunaan sistem dalam rangka penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlaku nasional 15
   7. Fungsi Pengawasan Pemerintah Daerah 15

B. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja 16

C. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja 18
D. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah 22
E. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah 24
1. Penyesuaian Tarif 24
2. Evaluasi Raperda 27
3. Evaluasi Perda 30
4. Pengawasan Perda dan/atau Peraturan Pelaksanaan. 33
5. Sanksi 35
F. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 37
1. penetapan nilai retribusi PBG. 38
2. pembayaran retribusi PBG. 40
3. penerbitan PBG. 40
IV. PENUTUP 41
V. DAFTAR PUSTAKA 43
VI. Contoh Konsep Raperda mengenai PBG sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan 45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peringkat EoDB Indonesia Tahun 2015-2020 2

Gambar 2. Ketentuan Persetujuan Bangunan Gedung berdasarkan PP Nomor 16 Tahun 2021 16

Gambar 3. Mekanisme Penyesuaian Tarif PDRD sesuai PP Nomor 10 Tahun 2021 26

Gambar 4. Alur Evaluasi Rancangan Perda PDRD Kabupaten/Kota 28

Gambar 5. Alur Evaluasi Perda PDRD 31

Gambar 6. Pengawasan Perda PDRD 35

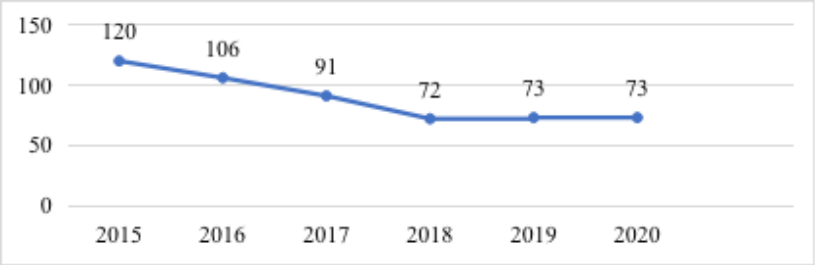
I. PEMBUKAAN

Perekonomian global terus berkembang sangat dinamis, menuntut para pelaku di dalamnya untuk tidak berhenti berinovasi melalui sikap-sikap yang adaptif dan kreatif. Untuk turut melaju dalam arus perekonomian tersebut, Pemerintah sebagai pemeran utama dalam perekonomian nasional melakukan terobosan baru dalam kebijakan moneter dan fiskal, salah satunya berupa reformasi struktural yang utamanya bertujuan mendukung peningkatan kemudahan berusaha dan investasi. Penguatan struktur perekonomian yang memiliki daya kompetisi dan nilai tambah yang tinggi diharapkan dapat mendongkrak penciptaan iklim usaha yang kondusif dan atraktif sehingga menstimulasi investasi dan penciptaan lapangan kerja, yang pada akhirnya dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat sebagaimana tujuan pendirian negara Indonesia.

Kemudahan berusaha di Indonesia terus membaik dari tahun ke tahun. Hal ini terlihat dari peringkat *Ease of Doing Business* (EoDB) yang terus meningkat. EoDB merupakan indeks yang dibuat oleh Bank Dunia guna mengurutkan negara-negara berdasarkan tingkat kemudahan berbisnisnya. Untuk menyusun peringkat itu, Bank Dunia menggunakan sepuluh indikator yakni kemudahan memulai usaha, kemudahan memperoleh sambungan listrik, pembayaran pajak, pemenuhan kontrak, penyelesaian kepailitan, pencatatan tanah dan bangunan, permasalahan izin pembangunan, kemudahan memperoleh kredit, perlindungan investor, dan perdagangan lintas

negara. Berikut ini adalah peringkat EoDB Indonesia pada 6 tahun terakhir.

Gambar 1. Peringkat EoDB Indonesia Tahun 2015-2020



Sumber data: World Bank.

Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa peringkat EoDB Indonesia terus melaju menuju jenjang yang lebih baik. Beleid yang menghambat indikator penilaian EoDB diperbaiki melalui serangkaian paket kebijakan. Hal ini membawa posisi kemudahan berusaha di Indonesia naik ke posisi 73 pada tahun 2020 atau naik 47 peringkat dalam kurun waktu 5 tahun sejak tahun 2015.

Meskipun diyakini selalu mengalami perbaikan setiap tahun dalam berbagai indikator penentu peringkat EoDB, perbaikan Indonesia belum cukup mengejar peningkatan perbaikan negara-negara lain yang dilakukan secara berkesinambungan dan masif. Hal ini dikonfirmasi oleh data Bank Dunia tersebut di atas yang menunjukkan bahwa peringkat EoDB Indonesia mengalami stagnasi atau tetap pada peringkat 72-73 selama kurun 2018-2020. Selain itu, laporan Bank Dunia juga menyebutkan masih adanya *gap* antara skor EoDB Indonesia dengan *best practice* pelaksanaan kemudahan berusaha dunia (Bank Dunia: 2019). Dalam lingkup Asia Tenggara, Indonesia juga masih berada di bawah Singapura, Malaysia, Thailand, Brunei Darussalam, dan Vietnam.

Untuk bergerak dari stagnasi dan meningkatkan peringkat EoDB, Indonesia terus berupaya untuk melakukan percepatan perbaikan terhadap indikator penilaian kemudahan berusaha. Perbaikan terutama diprioritaskan terhadap indikator kemudahan berusaha dengan peringkat rendah (>100) serta berpeluang besar untuk mendongkrak skor serta peringkat EoDB, seperti kemudahan memulai usaha (140), permasalahan izin pembangunan (110), pencatatan tanah dan bangunan (106), perdagangan lintas negara (116) dan pemenuhan kontrak (139). Melalui berbagai upaya perbaikan yang terakselerasi, Pemerintah menargetkan kemudahan berusaha Indonesia akan melesat ke peringkat 40 pada tahun 2024 sebagaimana termuat dalam Peraturan Menteri PPN/Bappenas Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rancangan Kerja Pemerintah Tahun 2022.

Salah satu upaya yang telah dilakukan Pemerintah untuk meningkatkan peringkat EoDB Indonesia adalah melalui pembentukan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Pengesahan Undang-Undang tersebut menjadi sebuah terobosan di bidang hukum untuk memperbaiki kemudahan berusaha di Indonesia melalui pendekatan *Omnibus Law*. Regulasi dan proses perizinan berlebihan dan saling tumpang tindih yang berdampak negatif terhadap iklim berusaha dan investasi dibenahi secara menyeluruh. Pembenahan peraturan melalui UU Cipta Kerja diharapkan dapat menarik investor dan menstimulasi kegiatan perekonomian nasional yang akan memperluas lapangan kerja untuk memenuhi hak dan penghidupan yang layak bagi masyarakat seluas-luasnya. Peningkatan pertumbuhan ekonomi nasional yang didorong melalui kebijakan dalam UU Cipta Kerja diharapkan dapat mengeluarkan status

Indonesia dari *middle income trap country*. UU Cipta Kerja juga diharapkan dapat memberikan kemudahan, perlindungan, penguatan dan pemberdayaan terhadap koperasi dan UMKM serta industri perdagangan nasional; menciptakan ekosistem investasi yang kondusif; dan mempercepat proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional. Lahirnya UU Cipta Kerja menandai babak baru reformasi struktural yang dilakukan pemerintah yang diharapkan dapat mengakselerasi transformasi ekonomi (Kerangka Ekonomi Makro dan Pokok-pokok Kebijakan Fiskal Tahun 2021).

Beberapa ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan kemudahan berusaha dan penciptaan lapangan kerja dibenahi melalui UU Cipta Kerja, di antaranya yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terkait dengan indikator perizinan bangunan gedung dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terkait dengan indikator kemudahan berusaha. Perubahan ketentuan pada kedua Undang-Undang tersebut mengubah paradigma perizinan bangunan dari semula Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Ketentuan lebih lanjut mengenai PBG tersebut ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota merupakan bagian dari urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang yang merupakan kewenangan pemerintah kabupaten/kota. Sejalan dengan pelayanan perizinan bangunan sebelumnya berupa Izin

Mendirikan Bangunan (IMB) yang disediakan oleh pemerintah daerah (pemda), pemda kabupaten/kota juga berkewajiban menyelenggarakan layanan PBG. Sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan penutup dalam pasal 347 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021, perubahan ketentuan mengenai IMB menjadi PBG tersebut harus ditindaklanjuti oleh pemerintah daerah kabupaten/kota melalui penyediaan layanan PBG paling lambat 6 bulan sejak PP No. 16 Tahun 2021 ditetapkan. Dengan demikian, Pemerintah daerah harus menyediakan layanan PBG paling lambat tanggal 2 Agustus 2021. Perbaikan layanan perizinan bangunan melalui PBG oleh pemda diharapkan dapat turut menjadi salah satu kunci keberhasilan perbaikan indikator perizinan bangunan Gedung dalam EoDB di Indonesia.

II. PENETAPAN RETRIBUSI

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi terdiri atas daerah-daerah kabupaten dan kota. Tiap-tiap daerah tersebut mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Dalam penyelenggaraan kewajiban tersebut, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk melakukan pungutan kepada masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kenegaraan, ditegaskan bahwa penempatan beban kepada rakyat, seperti pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa diatur dengan undang-undang. Pungutan di daerah berupa Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) sebagai salah satu sumber keuangan pemerintah daerah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD. Pajak daerah merupakan kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berbeda dengan pajak daerah yang tidak memberikan imbalan secara langsung, retribusi daerah dikenakan oleh pemda atas penyediaan jasa atau pemberian izin

tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tersebut menetapkan 18 jenis pajak daerah dan 29 jenis retribusi daerah yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemerintah Daerah dilarang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang diatur dalam undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 286 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Pelaksanaan PDRD di daerah harus diatur dan ditetapkan dalam perda, sebagaimana tercantum dalam Pasal 95 dan 156 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 serta Pasal 286 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Perda yang dibuat oleh masing-masing daerah akan menjadi payung hukum pemungutan PDRD yang berlaku dalam batas-batas yurisdiksi daerah. Meskipun berlaku dalam wilayah masing-masing, penetapan perda tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan. Sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan, Perda juga tidak diperkenankan bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam kaidah penyusunan Perda.

Sebagai dasar pungutan PDRD di Daerah, jenis PDRD yang dapat ditetapkan dalam Peraturan Daerah sebagai pungutan harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor

11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pemutakhiran jenis PDRD pada ketentuan terbaru tersebut termuat dalam Pasal 114 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, mengubah ketentuan Pasal 141 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD melalui penghapusan 2 jenis retribusi pada golongan Retribusi Perizinan Tertentu, yakni Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Izin Gangguan, serta dengan memunculkan 1 jenis retribusi, yakni Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung. Perubahan tersebut mengakibatkan susunan jenis Retribusi Perizinan Tertentu yang berlaku menjadi sebagai berikut:

a. Retribusi Perizinan Berusaha terkait persetujuan bangunan gedung yang selanjutnya disebut Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.
b. Retribusi Perizinan Berusaha terkait tempat penjualan minuman beralkohol yang selanjutnya disebut Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol;
c. Retribusi Perizinan Berusaha terkait trayek yang selanjutnya disebut Retribusi Izin Trayek; dan
d. Retribusi Perizinan Berusaha terkait perikanan yang selanjutnya disebut Retribusi Izin Usaha Perikanan.

Perubahan ketentuan mengenai Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung pada huruf (a) di atas memberi kewenangan Pemerintah Daerah memungut retribusi untuk mendukung penyelenggaraan pelayanan PBG. Sesuai ketentuan perundang-undangan, pengenaan retribusi PBG dalam penyelenggaraan PBG dapat dikenakan oleh Pemerintah Daerah dengan terlebih dahulu menerbitkan dasar pemungutan di daerah berupa Perda PBG. Perda retribusi PBG perlu ditetapkan terlebih dahulu mengingat ketentuan mengenai pungutan retribusi perizinan bangunan gedung

sebelumnya yaitu Perda Retribusi IMB tidak dapat berlaku karena sudah tidak sesuai lagi dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain perubahan nomenklatur jenis retribusi, perubahan retribusi penyediaan layanan perizinan bangunan gedung juga meliputi objek dan formula perhitungan nilai retribusi yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah. Formula perhitungan nilai retribusi diperbaiki dan distandardisasi secara nasional untuk dapat lebih mencerminkan biaya penyelenggaraan penyediaan layanan yang berdasarkan standar teknis perencanaan, perancangan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan gedung. Penyelenggaraan penyediaan layanan tersebut ditujukan untuk dapat menjamin aspek keamanan dan keselamatan dalam pemanfaatan bangunan gedung. Ketentuan perhitungan nilai retribusi IMB sebelumnya tidak diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan sehingga cenderung menimbulkan perbedaan formula perhitungan nilai retribusi antardaerah. Kondisi yang tidak terstandardisasi atas perhitungan nilai retribusi dalam perda masing-masing daerah ini menciptakan ketidakpastian dalam penyelenggaraan perizinan bangunan gedung yang tentunya tidak sejalan dengan prinsip *dealing with construction permits* sebagai salah satu indikator penentu peringkat kemudahan berusaha suatu negara.

Percepatan penetapan perda PBG diharapkan dapat meminimalisasi potensi hilangnya pendapatan daerah dari retribusi PBG. Di samping itu, penetapan perda PBG juga dapat menjaga kesinambungan penyediaan layanan PBG oleh Pemerintah Daerah sehingga penyediaan pelayanan perizinan bangunan gedung di daerah kepada masyarakat tidak terganggu. Penyelenggaraan PBG oleh Pemerintah Daerah ditargetkan dapat meningkatkan indikator

perizinan bangunan gedung pada penilaian EoDB, sekaligus mendorong perbaikan ekosistem investasi dan transformasi ekonomi nasional yang merupakan bagian terintegrasi dengan kebijakan fiskal nasional.

III. PENGATURAN RETRIBUSI PBG

A. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja memuat pengaturan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Implementasi undang-undang tersebut baik oleh pemerintah ataupun oleh masyarakat diharapkan dapat meningkatkan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik, sekaligus dapat

memberikan jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung. Berkaitan dengan hal tersebut, peran aktif pemerintah baik di tingkat pusat maupun daerah sangat penting untuk perbaikan layanan pemerintah, sekaligus untuk terus mendorong, memberdayakan, dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam undang-undang tersebut secara bertahap. Keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung tersebut bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pelaksanaan undang-undang tersebut diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Beberapa perubahan ketentuan mengenai bangunan gedung dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja termuat dalam Bab III Peningkatan Ekosistem Investasi dan Kegiatan Berusaha Pasal 24 yang dijabarkan dalam 44 poin.

Adapun perubahan penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk PBG dibandingkan dengan pengaturan IMB di antaranya adalah sebagai berikut:

1. **Perubahan nomenklatur dari IMB ke PBG**

   Berdasarkan peraturan pemerintah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, IMB didefinisikan sebagai perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung

untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Sementara itu, PBG berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 diartikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Berdasarkan kedua pengertian tersebut, dapat diidentifikasi bahwa PBG hanya mensyaratkan terpenuhinya standar teknis, sedangkan IMB mensyaratkan terpenuhinya syarat administratif dan syarat teknis. Penyederhanaan persyaratan perizinan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah proses pengurusan perizinan, tetapi tetap menjamin keselamatan dan keamanan bagi masyarakat melalui layanan konsultasi dan pemeriksaan pemenuhan standar teknis yang secara rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

2. **Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) PBG terstandardisasi di seluruh negeri**

   Pengaturan PBG diatur dengan mengacu pada NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagai standar pelaksanaan PBG di seluruh wilayah Indonesia. Hal itu dimaksudkan agar terdapat kejelasan dan persamaan layanan PBG sehingga menciptakan iklim usaha yang kondusif. Berbeda dengan PP sebelumnya yang mengamanatkan penetapan Perda PBG di daerah sebagai payung hukum pengaturan NSPK di masing-masing daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai peraturan operasional PBG telah mengatur secara rinci NSPK penyelenggaraan pelayanan PBG sehingga Pemerintah

Daerah dapat langsung menjadikannya sebagai dasar hukum penyelenggaraan PBG di daerah tanpa perlu lagi menyusun perda mengenai penyelenggaraan teknis PBG.

3. Perincian standar teknis PBG

Standar teknis diatur secara lebih rinci pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi masyarakat sebagai pemohon PBG. Standar teknis didefinisikan sebagai acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

4. Alur pelayanan PBG

Penyelenggaraan PBG dilakukan melalui proses konsultasi perencanaan dan penerbitan PBG. Konsultasi perencanaan meliputi pendaftaran, pemeriksaan pemenuhan standar teknis dan pernyataan pemenuhan standar teknis. Sedangkan penerbitan PBG meliputi proses penetapan nilai retribusi daerah, pembayaran retribusi daerah, dan penerbitan PBG. Proses bisnis PBG mengondisikan nilai retribusi PBG terutang muncul setelah standar teknis sudah terpenuhi dan PBG dapat diterbitkan setelah pembayaran nilai retribusi terutang telah dilakukan.

5. Standar waktu dan dukungan penyedia jasa bersertifikat

Dalam rangka memberikan kepastian waktu dan kualitas pemenuhan standar teknis, penyediaan PBG dilakukan dalam batas waktu yang terukur dan setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilakukan oleh penyedia jasa bersertifikat agar menjamin terpenuhinya standar teknis.

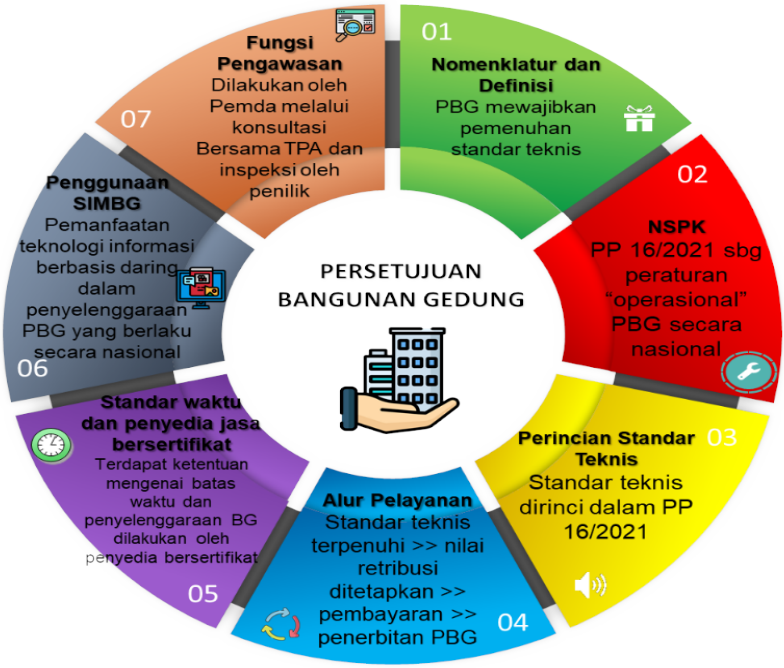
6. **Penggunaan sistem dalam rangka penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlaku nasional**

   Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengamanatkan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang berlaku secara nasional. SIMBG yang telah diluncurkan pada tanggal 30 Juli 2021 merupakan sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung (RTB), dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

7. **Fungsi Pengawasan Pemerintah Daerah**

   Ketentuan PBG juga mengamanatkan fungsi pengawasan PBG oleh Pemerintah Daerah melalui proses konsultasi bersama Tim Profesi Ahli (TPA) saat penerbitan PBG dan mekanisme inspeksi oleh penilik pada tahap konstruksi.

Gambar 2. Ketentuan Persetujuan Bangunan Gedung berdasarkan PP Nomor 16 Tahun 2021



B. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk melakukan pungutan PDRD di daerahnya untuk membiayai kebutuhan pengeluaran di daerah. Kewenangan tersebut memberikan keleluasaan bagi daerah untuk mengoptimalkan sumber-sumber PDRD termasuk di antaranya diskresi penetapan tarif PDRD.

Meskipun pemerintah daerah memiliki kewenangan yang luas dalam pengelolaan PDRD di masing-masing daerah, pelaksanaan pungutan PDRD tersebut harus selaras dengan kebijakan fiskal nasional, kepentingan umum, dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Salah satu upaya penyelerasan tersebut diatur dalam Pasal 156 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa penetapan dan muatan dalam Perda PDRD paling sedikit memuat:

a. nama, objek, dan subjek retribusi;
b. golongan Retribusi;
c. cara mengukur tingkat penggunaan jasa yang bersangkutan;
d. prinsip yang dianut dalam penetapan struktur dan besarnya tarif Retribusi;
e. struktur dan besarnya tarif Retribusi;
f. wilayah pemungutan;
g. penentuan pembayaran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaran;
h. sanksi administratif;
i. penagihan;
j. penghapusan piutang Retribusi yang kedaluwarsa; dan
k. tanggal mulai berlakunya.

Pasal 156 tersebut juga memberi kewenangan kepada daerah untuk mengatur ketentuan mengenai masa retribusi, pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok retribusi dan/atau sanksinya; dan/atau tata cara penghapusan piutang retribusi yang kedaluwarsa dalam perda pengaturan retribusi daerah.

Selanjutnya, untuk meningkatkan efektivitas pengawasan pungutan PDRD, pemerintah melengkapi pengawasan represif dengan pengawasan preventif. Setiap Peraturan Daerah tentang Pajak dan Retribusi sebelum dilaksanakan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pemerintah. Pengaturan pengawasan berganda ini ditegaskan kembali dalam Pasal 114 UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang menguraikan ketentuan evaluasi raperda dan perda PDRD serta pengawasan pelaksanaan PDRD. Pemerintah Daerah yang menetapkan dan melaksanakan kebijakan di bidang PDRD yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi akan dikenai sanksi berupa penundaan atau pemotongan dana alokasi umum dan/atau dana bagi hasil. Selain itu, dalam rangka mendukung iklim investasi, pemerintah juga dapat melakukan penyesuaian tarif PDRD untuk proyek strategis nasional tertentu. Adapun ketentuan pelaksanaan atas hal tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah.

C. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Pasal 18 ayat (2) dan ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Pemerintahan Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut Asas Otonomi dan Tugas Pembantuan dan diberikan otonomi yang seluas-luasnya. Pemberian otonomi yang luas kepada pemerintah daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan

pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Kebijakan otonomi yang dibuat dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Maka, pada hakikatnya pemerintahan daerah diselenggarakan untuk mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan dengan memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan kreativitas Daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal.

Sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, urusan pemerintahan dibagi menjadi dua, yaitu urusan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yang dikenal dengan istilah urusan pemerintahan absolut dan urusan pemerintahan konkuren. Urusan pemerintahan konkuren terdiri atas urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan yang dibagi antara pemerintah pusat, daerah provinsi, dan daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan wajib adalah urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua daerah. Urusan pemerintahan wajib tersebut terbagi menjadi urusan pemerintahan wajib yang terkait pelayanan dasar dan urusan pemerintahan wajib yang tidak terkait pelayanan dasar. Dalam penyelenggaraan urusan tersebut, pemerintah daerah harus memprioritaskan pelaksanaan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar.

Berdasarkan Pasal 11 UU Nomor 23 Tahun 2014, terdapat enam urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, yakni pendidikan, kesehatan, pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat dan kawasan permukiman, ketenteraman, ketertiban umum, dan pelindungan masyarakat dan sosial. Pembagian urusan konkuren pada masing-masing tingkat pemerintahan dibedakan atas skala atau ruang lingkup urusan.

Pembagian urusan konkuren pada bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, khususnya pada suburusan bangunan gedung, ditentukan sebagai berikut:

a. Pemerintah pusat

   Urusan penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional, dan penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional dan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus.

b. Provinsi

   Urusan penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis pemerintah provinsi dan penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi.

c. Kabupaten/Kota

   Urusan penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung. Seiring dengan penetapan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, nomenklatur IMB dikaitkan dengan perizinan berusaha telah diganti menjadi PBG.

Walaupun pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota mempunyai urusan pemerintahan masing-masing yang sifatnya tidak hierarki, tetap terdapat hubungan urusan antara tiap level pemerintahan. Guna memastikan sinergitas pelaksanaan urusan tersebut, kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian berwenang menetapkan NSPK sebagai pedoman bagi Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang diserahkan kepada Daerah, sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 176 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. Dalam konteks PBG, NSPK

mengenai perizinan bangunan gedung melalui penyelenggaraan PBG ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Pelaksanaan perizinan oleh pemerintah daerah harus sesuai dengan ketentuan di antaranya sebagai berikut:

a. pelayanan perizinan berusaha diselenggarakan sesuai NSPK dengan menggunakan sistem perizinan berusaha terintegrasi elektronik yang dikelola oleh Pemerintah Pusat.
b. Pembentukan unit pelayanan terpadu satu pintu untuk pemberian pelayanan perizinan berusaha.
c. Kepala daerah dapat mengembangkan sistem pendukung pelaksanaan sistem perizinan berusaha terintegrasi elektronik sesuai dengan standar yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
d. Mekanisme pemberian sanksi administratif yang dikenakan kepada kepala daerah apabila kepala daerah tidak memberikan pelayanan perizinan berusaha dan penggunaan sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik.

Selain menetapkan NSPK, pemerintah pusat juga berwenang untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah. Adapun pembinaan atas penyelenggaraan PBG di daerah dilaksanakan oleh pemerintah pusat yang teknis pembinaan dan pengawasannya dikoordinasikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sementara pembinaan dan pengawasan preventif berupa *executive review* atas rancangan perda mengenai retribusi PBG dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan, dan Gubernur melalui mekanisme evaluasi raperda. Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan juga diberi kewenangan untuk melakukan evaluasi perda dan pengawasan PDRD di daerah sebagai wujud dari pengawasan represif.

Pengawasan preventif dan represif tersebut bertujuan meningkatkan kepatuhan daerah dalam menetapkan Perda dan Perkada sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan.

Pasal 176 UU Nomor 11 Tahun 2020 juga menyebutkan bahwa penyelenggara Pemerintahan Daerah provinsi atau kabupaten/kota yang masih memberlakukan Perda yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif dikenakan kepada kepala daerah dan anggota DPRD berupa tidak dibayarkan hak keuangan selama 3 (tiga) bulan yang diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila daerah masih menetapkan perda PDRD yang tidak mendapatkan nomor register, daerah tersebut dikenai sanksi berupa penundaan/pemotongan DAU dan/atau DBH daerah bersangkutan.

D. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah

Pendapatan daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran berkenaan. Dalam pengelolaan keuangan daerah, pendapatan daerah dirinci berdasarkan urusan pemerintahan daerah, organisasi, jenis, obyek, dan rincian obyek pendapatan daerah. Pendapatan daerah terdiri atas pendapatan asli daerah, pendapatan transfer, dan lain-lain Pendapatan Daerah yang sah. Pendapatan asli daerah meliputi PDRD, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Pendapatan PDRD dipungut oleh pemerintah daerah dengan Perda PDRD terkait sebagai dasar hukum pemungutan dan

pelaksanaan PDRD dimaksud. Pemerintah Daerah dilarang melakukan pungutan atau yang disebut nama lainnya yang dipersamakan dengan pungutan di luar yang diatur dalam undang-undang, dan melakukan pungutan yang menyebabkan ekonomi biaya tinggi, menghambat mobilitas penduduk, lalu lintas barang dan jasa antardaerah, dan kegiatan ekspor/impor yang merupakan program strategis nasional.

Pendapatan daerah, termasuk di dalamnya pendapatan PDRD, dipergunakan untuk belanja daerah berupa pendanaan pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah. Pengalokasian belanja daerah tersebut memprioritaskan pendanaan urusan pemerintahan wajib terkait pelayanan dasar dalam rangka pemenuhan standar pelayanan minimal. Sebagai salah satu urusan wajib yang terkait dengan pelayanan dasar, penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan, merupakan salah satu prioritas dalam pengalokasian belanja daerah. Pemerintah daerah wajib memenuhi standar pelayanan minimal urusan konkuren pada suburusan bangunan gedung dalam urusan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang sebagai tolok ukur capaian kinerja dalam pemenuhan jenis dan mutu pelayanan dasar yang secara minimal berhak diperoleh setiap warga negara. Untuk mendukung penyediaan layanan ini, pemerintah daerah diberi kewenangan untuk memungut retribusi PBG, dengan terlebih dahulu menetapkan perda retribusi PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

E. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah

Pengaturan yang menyangkut retribusi PBG dalam PP Nomor 10 Tahun 2021 mencakup ketentuan penyesuaian tarif retribusi daerah, evaluasi raperda retribusi daerah, evaluasi perda retribusi daerah, pengawasan perda dan peraturan pelaksanaan mengenai retribusi daerah, serta pengenaan sanksi atas pelanggaran kewajiban pemda untuk menyampaikan raperda dan/atau mengubah perda retribusi daerah. Setiap ketentuan dalam PP Nomor 10 Tahun 2021 dirumuskan untuk menjamin pelaksanaan PDRD oleh pemerintah daerah sejalan harmonis dengan kebijakan percepatan peningkatan pertumbuhan ekonomi melalui kemudahan berusaha sehingga tercipta iklim investasi yang prospektif, luas, dan merata di seluruh Indonesia.

1. Penyesuaian Tarif

Kebijakan penyesuaian tarif dalam PP Nomor 10 Tahun 2021 mencakup penyesuaian tarif PDRD provinsi, kabupaten, dan/atau kota yang telah ditetapkan dalam Perda PDRD dan dikenakan terhadap proyek strategis nasional (PSN) sebagai wajib PDRD dalam hal PSN dimaksud mempunyai kewajiban PDRD atas pelaksanaan kegiatan PSN di suatu wilayah pemungutan provinsi / kabupaten/kota tertentu. Mempertimbangkan studi kelaikan dan keluaran PSN yang relatif telah terarah dan terukur, penyesuaian tarif hanya difokuskan kepada PSN. Selain itu, Pemerintah juga memperhatikan aspek kesinambungan pendapatan asli daerah (PAD) sehingga penyesuaian tarif harus dilakukan secara selektif dalam kerangka otonomi daerah dan desentralisasi fiskal yang

memberikan kewenangan bagi daerah dalam memobilisasi pendapatan daerah. Ketentuan ini dirumuskan sebagai bentuk upaya Pemerintah memperkuat peran dan dukungan pemerintah daerah provinsi / kabupaten/kota terhadap pembangunan berskala nasional yang berlokasi di wilayahnya.

Penyesuaian tarif PDRD harus melalui beberapa tahapan sebelum ditetapkan dalam Peraturan Presiden. Menteri/ pimpinan kementerian/lembaga mengajukan usulan penyesuaian tarif kepada Menteri Keuangan. Usulan dimaksud sedikitnya memuat proyeksi beban biaya Pajak dan/atau Retribusi yang ditanggung PSN, daftar jenis Pajak dan/atau Retribusi yang akan dilakukan penyesuaian tarif, usulan besaran penyesuaian tarif, dan studi kelayakan proyek.

Berdasarkan usulan tersebut, Kementerian Keuangan melakukan penelaahan dengan mempertimbangkan penerimaan Pajak dan/atau Retribusi 5 (lima) tahun terakhir, dampak terhadap fiskal nasional dan daerah, urgensi penetapan tarif, kapasitas fiskal daerah, dan insentif fiskal yang telah diterima oleh PSN. Guna memperoleh hasil pertimbangan yang komprehensif, Kementerian Keuangan dapat berkoordinasi dengan Kementerian Dalam Negeri, kementerian/lembaga terkait, dan pemerintah daerah terdampak. Setelah melakukan penelaahan dengan beberapa pertimbangan tertentu, Kementerian Keuangan dapat memberikan rekomendasi penyesuaian tarif dalam bentuk pengurangan atau pembebasan tarif atau menolak usulan penyesuaian tarif.

Rekomendasi penyesuaian tarif dari Kementerian Keuangan menjadi dasar bagi menteri/pimpinan lembaga selaku penanggung jawab PSN untuk mengajukan usulan penyusunan

Peraturan Presiden mengenai penyesuaian tarif pajak dan/atau retribusi daerah. Peraturan Presiden tersebut sedikitnya mengatur PSN yang mendapat fasilitas penyesuaian tarif, jenis Pajak dan/atau Retribusi yang akan disesuaikan, besaran penyesuaian tarif, waktu penyesuaian tarif mulai diberlakukan, jangka waktu, dan daerah yang memperoleh penyesuaian tarif.

Pemerintah daerah yang dikenakan penyesuaian tarif wajib menerapkan besaran tarif sebagaimana diatur oleh Peraturan Presiden dalam melaksanakan pemungutan PDRD terhadap PSN yang mendapat fasilitas penyesuaian tarif. Untuk memenuhi amanat Peraturan Presiden tersebut, Pemerintah Daerah tidak perlu mengubah perda yang berlaku atau menerbitkan perda baru.

Gambar 3. Mekanisme Penyesuaian Tarif PDRD sesuai PP Nomor 10 Tahun 2021

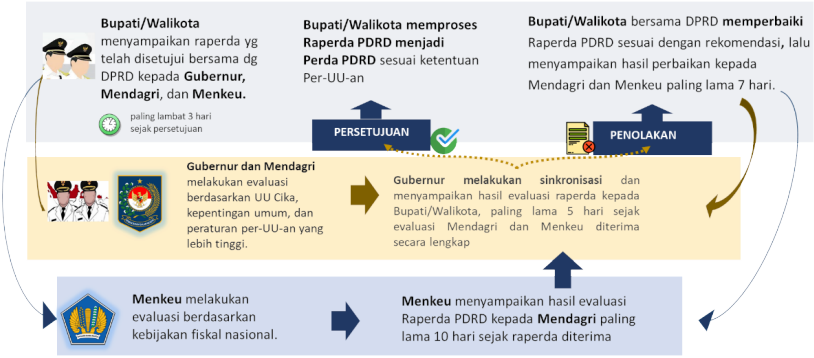
2. Evaluasi Raperda

Pemerintah berupaya memperbaiki proses bisnis evaluasi raperda PDRD provinsi dan kabupaten/kota sebagai langkah preventif untuk memastikan prinsip-prinsip pemungutan PDRD dan kesesuaian materi pengaturan dalam raperda dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi telah terpenuhi. Peran Kementerian Dalam Negeri dan Kementerian Keuangan diperkuat dengan pembagian materi evaluasi yang lebih jelas dan sejalan dengan tugas dan fungsi masing-masing instansi. Guna menjamin waktu penetapan raperda tetap efisien, PP Nomor 10 Tahun 2021 juga mengamanatkan pemerintah daerah provinsi yang mengajukan evaluasi raperda menyampaikan raperdanya secara paralel kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan, juga secara paralel kepada Gubernur, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Keuangan dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota yang mengajukan evaluasi raperda PDRD. Selain itu, norma waktu baik untuk penyelesaian evaluasi bagi instansi evaluator raperda maupun norma waktu untuk penyampaian raperda bagi instansi penyusun raperda diatur secara proporsional untuk menjamin seluruh proses berjalan dengan efisien.

Sebagai salah satu urusan wajib terkait dengan pelayanan dasar yang harus disediakan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota, pemerintah daerah kabupaten/kota wajib menetapkan perda retribusi PBG sebagai dasar pemungutan retribusi PBG. Penetapan perda tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan kaidah penyusunan dan penetapan perda PDRD, di antaranya melalui mekanisme evaluasi raperda sebagai bentuk pengawasan preventif. Evaluasi raperda PDRD kabupaten/kota

dilakukan secara paralel oleh Gubernur, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Keuangan. Garis besar alur evaluasi raperda PDRD kabupaten/kota sesuai Pasal 13, 14, dan 15 PP Nomor 10 Tahun 2021 sebagai berikut.

Gambar 4. Alur Evaluasi Rancangan Perda PDRD Kabupaten/Kota



1. Sebelum raperda PDRD kabupaten/kota ditetapkan, bupati/wali kota wajib menyampaikan raperda PDRD yang telah disetujui bersama DPRD kabupaten/kota secara paralel kepada Gubernur, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Keuangan paling lama tiga hari kerja terhitung sejak tanggal persetujuan.
2. Bupati/wali kota menyampaikan raperda PDRD melalui surat permohonan evaluasi dengan melampirkan paling sedikit dokumen sebagai berikut:
   a. latar belakang dan penjelasan paling sedikit memuat:
      1) dasar pertimbangan penetapan tarif Pajak dan Retribusi;
      2) proyeksi penerimaan Pajak dan Retribusi berdasarkan potensi; dan
      3) dampak terhadap kemudahan berusaha, dan

b. berita acara naskah persetujuan bersama antara DPRD kabupaten/kota dan gubernur.

3. Gubernur, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Keuangan melakukan evaluasi terhadap raperda PDRD kabupaten/kota paling lama 10 hari kerja terhitung sejak tanggal raperda PDRD kabupaten/kota diterima secara lengkap.
4. Gubernur dan Menteri Dalam Negeri melakukan evaluasi terhadap raperda PDRD untuk menguji kesesuaian antara raperda PDRD kabupaten/kota dengan Undang-Undang mengenai Cipta Kerja, kepentingan umum, dan/atau peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi.
5. Menteri Keuangan melakukan evaluasi terhadap raperda PDRD untuk menguji kesesuaian antara raperda PDRD kabupaten/kota dengan Kebijakan Fiskal Nasional.
6. Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan menyampaikan hasil evaluasi terhadap raperda PDRD kabupaten/kota kepada gubernur.
7. Gubernur melakukan sinkronisasi antara hasil evaluasi raperda PDRD kabupaten/kota yang disampaikan oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan dengan hasil evaluasi raperda PDRD kabupaten/kota oleh gubernur.
8. Gubernur menyampaikan hasil evaluasi yang telah disinkronisasi kepada bupati/wali kota paling lama lima hari kerja terhitung sejak tanggal surat hasil evaluasi Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan diterima secara lengkap, dengan tembusan kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan.
9. Hasil evaluasi yang telah disinkronisasi oleh gubernur dapat berupa persetujuan yang kemudian dapat ditindaklanjuti dengan

memproses raperda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakan dan rekomendasi perbaikan.

10. Bupati/wali kota bersama DPRD memperbaiki raperda PDRD kabupaten/kota sesuai dengan rekomendasi perbaikan apabila hasil evaluasi yang telah disinkronisasi oleh gubernur berupa penolakan.
11. Bupati/wali kota menyampaikan raperda PDRD kabupaten/kota yang telah diperbaiki secara paralel kepada gubernur, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Keuangan paling lama tujuh hari kerja terhitung sejak tanggal surat hasil evaluasi dari gubernur diterima oleh bupati/wali kota.
12. Raperda PDRD kabupaten/kota yang telah diperbaiki dan sesuai dengan rekomendasi perbaikan dapat diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Evaluasi Perda

Penyelenggaraan PDRD oleh pemerintah daerah perlu terus dievaluasi secara berkesinambungan agar kebijakan PDRD yang berdampak terhadap aktivitas ekonomi di daerah sejalan dan tidak bertentangan dengan kebijakan nasional. Di samping sebagai sumber pendapatan daerah yang berasal dari potensi lokal, penyelenggaraan PDRD yang tercermin dari pengaturan dalam perda PDRD harus dapat berperan juga sebagai instrumen pendukung pertumbuhan ekonomi. Oleh karenanya, pengaturan dalam PDRD diarahkan agar dapat menciptakan iklim perekonomian daerah yang kondusif dan ramah bagi aktivitas perekonomian daerah. Perda PDRD provinsi / kabupaten/kota dievaluasi dari sisi kepentingan umum, ketentuan peraturan perundang-undangan yang

lebih tinggi oleh Menteri Dalam Negeri dan dari sisi kebijakan fiskal nasional oleh Menteri Keuangan.

Berdasarkan Pasal 16 dan 17 PP Nomor 10 Tahun 2021, secara umum mekanisme evaluasi perda oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan adalah sebagai berikut.

Gambar 5. Alur Evaluasi Perda PDRD

1. Gubernur/bupati/wali kota wajib menyampaikan Perda PDRD yang telah ditetapkan secara paralel kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan paling lama tujuh hari kerja terhitung sejak tanggal perda PDRD ditetapkan.
2. Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan melakukan evaluasi atas Perda PDRD. Menteri Dalam Negeri mengevaluasi untuk menguji kesesuaian antara perda PDRD provinsi/kabupaten/kota dengan Undang-Undang mengenai Cipta Kerja, kepentingan umum, dan/atau peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi. Sementara itu, Menteri Keuangan

mengevaluasi untuk menguji kesesuaian antara perda PDRD provinsi/kabupaten/kota dengan kebijakan fiskal nasional.

3. Apabila ditemukan ketidaksesuaian perda PDRD dengan Undang-Undang mengenai Cipta Kerja, kepentingan umum, peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi, dan/atau kebijakan fiskal nasional, Menteri Keuangan merekomendasikan untuk dilakukan perubahan atas perda PDRD kepada Menteri Dalam Negeri paling lama dua puluh hari kerja terhitung sejak tanggal perda PDRD diterima.
4. Berdasarkan rekomendasi Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri menyampaikan surat pemberitahuan kepada gubernur/bupati/wali kota paling lama lima hari kerja terhitung sejak tanggal surat rekomendasi dari Menteri Keuangan diterima.
5. Surat pemberitahuan dari Menteri Dalam Negeri paling sedikit memuat
   a. pelanggaran dan/atau ketidaksesuaian Perda PDRD;
   b. rekomendasi perubahan Perda PDRD; dan
   c. rekomendasi penghentian pemungutan PDRD.
6. Gubernur/bupati/wali kota wajib melakukan perubahan perda PDRD dalam waktu paling lama lima belas hari kerja terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan dari Menteri Dalam Negeri diterima.
7. Apabila gubernur/bupati/wali kota tidak menetapkan perubahan perda PDRD sebagaimana surat pemberitahuan dari Menteri Dalam Negeri, Menteri Dalam Negeri menyampaikan rekomendasi kepada Menteri Keuangan untuk memberikan sanksi kepada gubernur/bupati/wali kota.

8. Perubahan perda PDRD wajib disampaikan kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan paling larna tujuh hari kerja terhitung sejak tanggal penetapan Perda PDRD.

4. Pengawasan Perda dan/atau Peraturan Pelaksanaan.

Pemerintah melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap perda dan/atau peraturan pelaksanaan PDRD sebagai bentuk pengawasan pelaksanaan PDRD agar sejalan dengan upaya transformasi ekonomi nasional dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat secara luas. Oleh sebab itu, pemantauan dan evaluasi dimaksud dilakukan terhadap perda dan atau peraturan pelaksanaan yang berpotensi:

a. bertentangan dengan kepentingan umum;
b. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
c. tidak sesuai dengan Kebijakan Fiskal Nasional; dan/atau
d. menghambat ekosistem investasi dan kemudahan dalam berusaha.

Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan melakukan pengawasan berdasarkan landasan pengawasan yang dapat berupa

a. laporan hasil pemantauan;
b. laporan masyarakat;
c. pemberitaan media;
d. kunjungan lapangan;
e. analisis perkembangan realisasi Pajak dan Retribusi; dan/ atau
f. sumber informasi lainnya.

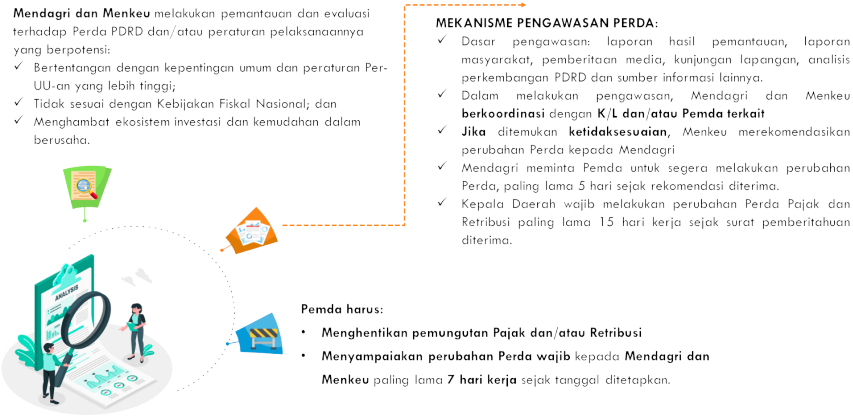
Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan dapat berkoordinasi dengan kementerian/lembaga teknis terkait dan/atau

pemerintah daerah terkait guna memperoleh keterangan, data, dan informasi yang diperlukan dalam rangka penyusunan hasil pengawasan PDRD. Apabila ditemukan pelanggaran dan/atau ketidaksesuaian, Menteri Keuangan merekomendasikan perubahan perda dan/atau peraturan pelaksanaan PDRD kepada Menteri Dalam Negeri yang selanjutnya menyampaikan surat pemberitahuan perubahan kepada gubernur/bupati/wali kota daerah terkait paling lama lima hari kerja terhitung sejak tanggal surat rekomendasi dari Menteri Keuangan diterima. Surat pemberitahuan perubahan perda PDRD dari Menteri Dalam Negeri paling sedikit memuat:

a. pelanggaran dan/atau ketidaksesuaian perda PDRD dan/atau peraturan pelaksanaannya;
b. rekomendasi perubahan Perda PDRD dan/atau peraturan pelaksanaannya; dan
c. rekomendasi penghentian pemungutan PDRD.

Gubernur/bupati/wali kota wajib melakukan perubahan perda PDRD dan/atau peraturan pelaksanaannya paling lama lima belas hari kerja terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan dari Menteri Dalam Negeri diterima. Apabila Gubernur/bupati/wali kota tidak menetapkan perubahan perda PDRD sebagaimana surat pemberitahuan dari Menteri Dalam Negeri, Menteri Dalam Negeri menyampaikan rekomendasi kepada Menteri Keuangan untuk memberikan sanksi kepada gubernur/bupati/wali kota. Perubahan perda PDRD wajib disampaikan secara paralel kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan paling lama tujuh hari kerja sejak tanggal perubahan perda PDRD ditetapkan.

Gambar 6. Pengawasan Perda PDRD



5. Sanksi

Sebagaimana asas yang berlaku dalam hukum bahwa pengenaan sanksi dijatuhkan sebagai upaya terakhir dalam menegakkan hukum, Pemerintah juga menetapkan ketentuan pengenaan sanksi atas pelanggaran terhadap beberapa pengaturan dalam PP Nomor 10 Tahun 2021 sebagai tindakan terakhir dalam memastikan PP Nomor 10 Tahun 2021 dipatuhi. Berdasarkan Pasal 22 PP Nomor 10 Tahun 2021, Pemerintah dapat memberikan sanksi kepada daerah yang melakukan pelanggaran atas ketentuan sebagai berikut.

1. Kepala daerah wajib menyampaikan raperda PDRD yang telah disetujui bersama DPRD kepada gubernur dan/atau Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan paling lambat tiga hari kerja terhitung sejak tanggal persetujuan.

2. Kepala daerah bersama DPRD wajib mengubah perda PDRD sebagaimana surat pemberitahuan Menteri Dalam Negeri berdasarkan rekomendasi dari Menteri Keuangan paling lambat lima belas hari terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan dari Menteri Dalam Negeri diterima.

Menteri Keuangan menyampaikan surat teguran kepada kepala daerah yang melakukan pelanggaran dengan tembusan kepada Menteri Dalam Negeri. Apabila kepala daerah tidak menindaklanjuti surat teguran paling lama lima belas hari kerja sejak surat diterima, Menteri Keuangan mengenakan sanksi berupa:

a. penundaan penyaluran dana alokasi umum dan/atau dana bagi hasil pajak penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah penyaluran pada bulan atau periode berikutnya kepada Pemerintah Daerah yang melanggar ketentuan poin 1.
b. penundaan atau pemotongan penyaluran dana alokasi umum dan/atau dana bagi hasil pajak penghasilan sebesar l5% (lima belas persen) dari jumlah penyaluran pada bulan atau periode berikutnya kepada Pemerintah Daerah yang tidak melaksanakan ketentuan poin 2.

Menteri Keuangan dapat memberikan relaksasi pengenaan sanksi administratif apabila daerah mengalami bencana alam, kejadian luar biasa, wabah penyakit menular, dan/atau kondisi lainnya yang berdampak negatif terhadap fiskal daerah. Kementerian Keuangan dapat berkoordinasi dengan Kementerian Dalam Negeri dan kementerian/lembaga terkait dalam rangka pemberian sanksi atau relaksasi pengenaan sanksi administratif. Hasil koordinasi dimaksud dimuat dalam berita acara yang menjadi dasar pertimbangan bagi Menteri Keuangan dalam memberikan

sanksi administratif dan/ atau relaksasi pengenaan sanksi administratif.

Apabila Pemerintah Daerah yang dikenai sanksi telah memenuhi kewajiban, Menteri Keuangan menyalurkan kembali DAU dan/atau DBH Pajak Penghasilan yang ditunda. Namun, apabila Pemerintah Daerah yang dikenai sanksi tidak memenuhi kewajiban sampai dengan berakhirnya tahun anggaran, DAU dan/atau DBH Pajak Penghasilan yang ditunda disalurkan kembali sebelum tahun anggaran berakhir dan Menteri Keuangan mengenakan kembali sanksi administratif penundaan dana alokasi umum dan/atau dana bagi hasil pajak penghasilan pada tahun anggaran berikutnya.

F. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah ini mengatur lebih lanjut teknis penyelenggaraan PBG agar masyarakat dapat memenuhi persyaratan standar teknis dalam mendirikan bangunan gedung sehingga bangunan gedung yang terbangun dapat terjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel. Pemenuhan standar teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya diharapkan dapat menghindari kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung.

Penyelenggaraan PBG dilakukan melalui dua proses, yakni perencanaan PBG dan penerbitan PBG. Pada proses perencanaan, pemohon PBG mendaftarkan pemohonan PBG melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung pada tautan simbg.pu.go.id. Berdasarkan pendaftaran tersebut, Tim Profesi Ahli melakukan pemeriksaan pemenuhan standar teknis melalui

pemeriksaan dokumen rencana arsitektur dan pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan. Apabila hasil pemeriksaan menunjukkan standar teknis telah terpenuhi, Tim Profesi Ahli akan merekomendasikan penerbitan Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis kepada Direktorat Jenderal Cipta Karya. Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis dimaksud digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Pada proses penerbitan PBG, terdapat tiga tahapan penerbitan sebagai berikut:

1. **penetapan nilai retribusi PBG.**

   Retribusi PBG dikenakan kepada pemohon PBG atas Penerbitan PBG dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang meliputi kegiatan layanan konsultasi pemenuhan standar teknis, penerbitan PBG, inspeksi bangunan gedung, penerbitan SLF dan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), serta pencetakan plakat SLF. Penetapan nilai retribusi daerah dilakukan oleh dinas teknis berdasarkan indeks terintegrasi (fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung) dan harga satuan retribusi (standar harga satuan tertinggi) yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota berdasarkan hasil perhitungan menggunakan aplikasi Perhitungan Standar Harga Satuan Tertinggi yang disediakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan dapat diunduh di simbg.pu.go.id. Pemerintah Daerah yang telah menetapkan Harga Standar Bangunan Gedung Negara (HSBGN) dapat langsung menggunakan nilai tersebut sebaga SHST.

   Tarif retribusi PBG untuk Bangunan Gedung dihitung berdasarkan Luas Total Lantai (LLt) dikalikan Indeks Lokalitas

(Ilo) dikalikan Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) dikalikan Indeks Terintegrasi (It) dikalikan Indeks Bangunan Gedung Terbangun (Ibg) atau dengan rumus: LLt x (Ilo x SHST) x It x Ibg. Tarif retribusi PBG untuk Prasarana Bangunan Gedung dihitung berdasarkan Volume (V) dikalikan Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I) dikalikan Indeks Bangunan Gedung Terbangun (Ibg) dikalikan harga satuan retribusi prasarana bangunan gedung (HSpbg) atau dengan rumus V x I x Ibg x HSpbg. Indeks Lokalitas (Ilo) merupakan persentase pengali terhadap SHST yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah daerah menetapkan Indeks lokalitas dengan menyimulasikan nilai perhitungan retribusi bangunan sesuai PP No.16 tahun 2021 dan membandingkannya dengan nilai retribusi yang berlaku sebelumnya untuk memperoleh hasil akhir perhitungan retribusi yang wajar dan tidak berbeda jauh dengan nilai retribusi pada peraturan daerah sebelumnya. Oleh sebab itu, Indeks Lokalitas dapat berperan sebagai pengendali agar nilai retribusi sesuai PP 16/2021 tetap wajar. Indeks lokalitas dapat ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% (nol koma lima per seratus)

Contoh:

- Perda retribusi IMB di kota A menghasilkan nilai retribusi untuk rumah tinggal 1 lantai dengan luas 100 m2 sebesar Rp 100.000,-.
- Kemudian Pemerintah daerah kota A menggunakan rumus perhitungan retribusi PBG sesuai PP Nomor 16 Tahun 2021, sebagai berikut:
  - Luas (100m^2) dikali Indeks terintegrasi (misal 0.1) dikali SHST (misal Rp 2.000.000,-) dikali Indeks Bangunan

Gedung terbangun (misal 1), diperoleh hasil Rp20.000.000,-.

- Agar nilai retribusi tetap Rp 100.000-, pemerintah daerah dapat menetapkan Indeks Lokalitas (Ilo) sebesar 0,5%. Simulasi ini dilakukan agar nilai retribusi yang akan ditetapkan dapat menyesuaikan hasil akhir perhitungan retribusi sehingga nilainya wajar dan tidak memberatkan masyarakat.

2. pembayaran retribusi PBG.

Pembayaran retribusi dilakukan oleh Pemohon setelah penetapan nilai retribusi daerah. Bukti pembayaran retribusi dipergunakan oleh pemohon PBG sebagai persyaratan penerbitan PBG.

3. penerbitan PBG.

Penerbitan PBG dilakukan oleh dinas yang membidangi urusan perizinan setelah menerima bukti pembayaran retribusi. Dokumen PBG dimaksud meliputi dokumen PBG dan lampiran dokumen PBG. Dalam hal penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK), pemeriksaan terhadap dokumen rencana teknis dilakukan oleh TPA pusat dengan melibatkan kementerian atau lembaga terkait dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebagai lokasi pembangunan BGFK.

IV. PENUTUP

Sesuai dengan cita-cita diundangkannya Undang-Undang Cipta Kerja, pelaksanaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (Retribusi PBG) yang efektif dan efisien merupakan suatu keharusan untuk menciptakan lingkungan berusaha yang mudah, kompetitif, dan berkelanjutan sesuai dengan tujuan Pemerintah saat ini yaitu meningkatkan iklim investasi dan *Ease of Doing Business* (EoDB) di Indonesia. Dengan ditetapkannya Perda terkait Retribusi PBG, Pemerintah Daerah berwenang mengenakan pemungutan retribusi PBG untuk mendukung penyelenggaraan PBG sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Melalui mekanisme PBG ini, diharapkan akan menciptakan prosedur perizinan bangunan gedung yang tidak berbelit dan menjadi motivasi baru bagi para pelaku usaha untuk melaksanakan investasi di tanah air.

Dalam mendukung terwujudnya Raperda/Perda yang mengakomodasi ketentuan pemungutan Retribusi PBG dengan baik, buku ini merupakan salah satu manifestasi dari upaya Pemerintah dalam rangka memberikan panduan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun Raperda/Perda Retribusi PBG. Buku ini diharapkan dapat memberikan gambaran terkait skema perhitungan tarif dan muatan–muatan baru terkait objek dan subjek yang mengalami perubahan dari nomenklatur sebelumnya.

Demikianlah yang dapat kami sampaikan mengenai Retribusi PBG. Semoga buku ini memberikan manfaat bagi pembaca pada umumnya dan pembuat kebijakan terkait Retribusi PBG pada

khususnya. Kami menyampaikan permohonan maaf apabila terdapat banyak kekurangan dalam penyajian. Kami selalu terbuka dan mengapresiasi segala bentuk kritik dan saran sebagai bahan perbaikan kami di masa yang akan datang. Terima kasih.

V. DAFTAR PUSTAKA

Kementerian Keuangan. *Kerangka Ekonomi Makro dan Pokok-pokok Kebijakan Fiskal Tahun 2021*. www.fiskal.kemenkeu.go.id.

Peraturan Menteri PPN/Bappenas Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rancangan Kerja Pemerintah Tahun 2022.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

World Bank. *www.doingbusiness.org.*

VI. CONTOH KONSEP RAPERDA MENGENAI PBG SESUAI KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

VI. Contoh Konsep Raperda mengenai PBG sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

BUPATI/WALIKOTA …
PROVINSI …
PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA …
NOMOR … TAHUN ...
TENTANG
RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI/WALIKOTA …,

Menimbang : bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 347 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2O2O tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2O2O Nomor 245, Tarnbahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2O2O tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2O2O Nomor 245, Tarnbahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor 6573);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20);
4. Dst….

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN/KOTA …
dan
BUPATI/WALIKOTA …

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten/Kota …
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati/Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota…
3. Bupati/Walikota adalah Bupati/Walikota …
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota …
5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian

atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

6. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
7. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
8. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
9. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung.
10. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
11. Dst..

BAB II
NAMA, OBJEK, DAN SUBJEK RETRIBUSI

Pasal 2

Dengan nama Retribusi PBG dipungut retribusi atas penerbitan PBG dan penerbitan SLF Bangunan Gedung atau Prasarana Bangunan Gedung.

Pasal 3

(1) Objek retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah penerbitan PBG dan SLF.

(2) Penerbitan PBG dan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan layanan konsultasi pemenuhan standar teknis, penerbitan PBG, inspeksi bangunan gedung, penerbitan SLF dan SBKBG, serta pencetakan plakat SLF.

(3) Penerbitan PBG dan SLF tersebut diberikan untuk permohonan persetujuan:

a. pembangunan baru;
b. Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG dan/atau SLF;
c. PBG perubahan untuk:
    i. perubahan fungsi Bangunan Gedung;
    ii. perubahan lapis Bangunan Gedung;
    iii. perubahan luas Bangunan Gedung;
    iv. perubahan tampak Bangunan Gedung;
    v. perubahan spesifikasi dan dimensi komponen pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan;
    vi. perkuatan Bangunan Gedung terhadap tingkat kerusakan sedang atau berat;
    vii. perlindungan dan/atau pengembangan Bangunan Gedung cagar budaya; atau
    viii. perbaikan Bangunan Gedung yang terletak di kawasan cagar budaya.

(4) PBG perubahan tidak diperlukan untuk pekerjaan pemeliharaan dan pekerjaan perawatan.

(5) Tidak termasuk objek retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penerbitan PBG dan SLF untuk bangunan milik pemerintah pusat, Pemerintah Daerah, atau bangunan yang memiliki fungsi keagamaan.

Pasal 4

(1) Subjek retribusi PBG adalah setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh PBG dan SLF.

(2) Wajib Retribusi PBG yang selanjutnya disebut Wajib Retribusi, adalah orang pribadi atau badan yang diwajibkan untuk melakukan pembayaran Retribusi PBG.

BAB III
GOLONGAN RETRIBUSI

Pasal 5

Retribusi PBG digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu.

BAB IV
CARA MENGUKUR TINGKAT PENGGUNAAN JASA

Pasal 6

(1) Besarnya retribusi PBG yang terutang dihitung berdasarkan perkalian antara tingkat penggunaan jasa atas penyediaan layanan dan harga satuan retribusi PBG.

(2) Tingkat penggunaan jasa atas penyediaan layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diukur berdasarkan formula yang mencerminkan biaya penyelenggaraan penyediaan layanan.

(3) Harga satuan retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
   a. indeks lokalitas dan Standar Harga Satuan Tertinggi untuk Bangunan Gedung; atau
   b. Harga satuan retribusi Prasarana Bangunan Gedung untuk Prasarana Bangunan Gedung.

(4) Formula sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas formula untuk:
   a. Bangunan Gedung; dan
   b. Prasarana Bangunan Gedung.

(5) Formula sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a terdiri atas:
   a. Luas Total Lantai;
   b. Indeks Terintegrasi; dan
   c. Indeks Bangunan Gedung Terbangun.

(6) Formula sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b terdiri atas:
   a. Volume;

b. Indeks Prasarana Bangunan Gedung; dan

c. Indeks Bangunan Gedung Terbangun.

BAB V
PRINSIP DAN SASARAN PENETAPAN BESARAN TARIF

Pasal 7

(1) Prinsip dan sasaran penetapan besaran tarif retribusi PBG didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh *) (*agar dipilih salah satu*) biaya penyelenggaraan penerbitan PBG dan SLF.

(2) Biaya penyelenggaraan penerbitan PBG dan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penerbitan dokumen PBG dan SLF, inspeksi Penilik bangunan, penegakan hukum, penatausahaan, dan biaya dampak negatif dari penerbitan PBG dan SLF tersebut.

BAB V
STRUKTUR DAN BESARAN TARIF

Pasal 8

(1) Struktur dan besaran tarif retribusi PBG ditetapkan berdasarkan kegiatan pemeriksaan pemenuhan standar teknis dan layanan konsultasi untuk:

a. Bangunan Gedung

Tarif retribusi PBG untuk Bangunan Gedung dihitung berdasarkan Luas Total Lantai (LLt) dikalikan Indeks Lokalitas (Ilo) dikalikan Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) dikalikan Indeks Terintegrasi (It) dikalikan Indeks Bangunan Gedung Terbangun (Ibg) atau dengan rumus:

$$LLt \times (Ilo \times SHST) \times It \times Ibg$$

b. Prasarana Bangunan Gedung

Tarif retribusi PBG untuk Prasarana Bangunan Gedung dihitung berdasarkan Volume (V) dikalikan Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I) dikalikan Indeks Bangunan Gedung Terbangun (Ibg) dikalikan harga satuan retribusi prasarana bangunan gedung (HS_{pbg}) atau dengan rumus:

$$V \times I \times Ibg \times HS_{pbg}$$

(2) Indeks terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan indeks fungsi (If) dikalikan penjumlahan dari bobot parameter (bp) dikalikan indeks parameter (Ip) dikalikan faktor kepemilikan (Fm) atau dengan rumus:

(3) Rincian perhitungan struktur dan besaran tarif sebagaimana dimaksud

$$If \times \sum (bp \times Ip) \times Fm$$

pada ayat (1) dan (2) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 9

(1) Tarif retribusi PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ditinjau paling lama 3 (tiga) tahun sekali.

(2) Peninjauan tarif retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memperhatikan indeks harga dan perkembangan perekonomian.

BAB VI
PEMUNGUTAN RETRIBUSI

Bagian Kesatu

Pembayaran Retribusi PBG

Pasal 10

(1) Retribusi PBG dipungut di wilayah Daerah.

(2) Bupati/Walikota atau Pejabat yang ditunjuk menetapkan retribusi PBG terutang dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.

(3) Tata cara penerbitan dan penyampaian SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan diatur dengan Peraturan Bupati/Walikota.

Pasal 11

(1) Pembayaran retribusi PBG dilakukan sekaligus atau lunas paling lambat 7 (tujuh) hari sejak SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan diterbitkan.

(2) Pembayaran retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan tanda bukti pembayaran dan dicatat dalam buku penerimaan.

(3) Hasil penerimaan retribusi PBG disetor ke Kas Daerah melalui Bendahara Khusus Penerima Dinas paling lambat 1 x 24 Jam.

(4) Bentuk, isi, kualitas, ukuran, buku dan tanda bukti pembayaran, serta tata cara pembayaran ditetapkan dengan Peraturan Bupati/Walikota.

Bagian Kedua

Penagihan Retribusi PBG

Pasal 12

(1) Penagihan retribusi PBG yang terutang menggunakan STRD dan didahului dengan surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis.

(2) Surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan penagihan retribusi PBG diterbitkan 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo pembayaran.

(3) Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis disampaikan, Wajib Retribusi harus melunasi retribusi yang terutang.

(4) Surat teguran, surat peringatan atau surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 13

Dst..

CONTOH LAMPIRAN
STRUKTUR DAN BESARAN TARIF RETRIBUSI PBG

I. BANGUNAN GEDUNG

A. Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST)

SHST diperoleh secara tersistemasi melalui aplikasi Perhitungan Standar Harga Satuan Tertinggi yang disediakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan ditetapkan sebesar Rp…

B. Indeks Lokalitas (Ilo)

Ilo ditetapkan sebesar …% (…persen) (*paling tinggi 0,5%*)

C. Indeks Terintegrasi (It)

Tabel Indeks Terintegrasi (It)

Fungsi	Indeks Fungsi (If)	Klasifikasi	Bobot Parameter (bp)	Parameter	Indeks Parameter (Ip)
Usaha	**0,7**	**Kompleksitas**	**0,3**	**a. Sederhana** **b. Tidak Sederhana**	**1** **2**
Usaha (UMKM-Prototipe)	**0,5**	**Permanensi**	**0,2**	**a. Non Permanen** **b. Permanen**	**1** **2**
Hunian a. <100 m^2 dan <2 lantai	**0,15**	**Ketinggian**	**0,5**	***)Mengikuti Tabel Koefisien Jumlah Lantai**	***)Mengikuti Tabel Koefisien Jumlah Lantai**
b. >100 m^2 dan >2 lantai	**0,17**				
Keagamaan	**0**				
Fungsi Khusus	**1**				
Sosial Budaya	**0,3**	**Faktor Kepemilikan (Fm)**		**a. Negara** **b. Perorangan/ Badan Usaha**	**0** **1**
Ganda/ Campuran a. Luas <500 m^2 dan <2	**0,6**				

Fungsi	Indeks Fungsi (If)	Klasifikasi	Bobot Parameter (bp)	Parameter	Indeks Parameter (Ip)
lantai					
b. Luas >500 m^2 dan >2 lantai	**0,8**				

Tabel Koefisien Jumlah Lantai

Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah Lantai	Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah Lantai
Basemen 3 lapis + (n)	1,393 + 0,1 (n)	31	1,686
Basemen 3 lapis	1,393	32	1,695
Basemen 2 lapis	1,299	33	1,704
Basemen 1 lapis	1,197	34	1,713
1	1	35	1,722
2	1,090	36	1,730
3	1,120	37	1,738
4	1,135	38	1,746
5	1,162	39	1,754
6	1,197	40	1,761
7	1,236	41	1,768
8	1,265	42	1,775
9	1,299	43	1,782
10	1,333	44	1,789
11	1,364	45	1,795
12	1,393	46	1,801
13	1,420	47	1,807
14	1,445	48	1,813
15	1,468	49	1,818
16	1,489	50	1,823
17	1,508	51	1,828
18	1,525	52	1,833

Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah Lantai
19	1,541
20	1,556
21	1,570
22	1,584
23	1,597
24	1,610
25	1,622
26	1,634
27	1,645
28	1,656
29	1,666
30	1,676

Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah Lantai
53	1,837
54	1,841
55	1,845
56	1,849
57	1,853
58	1,856
59	1,859
60	1,862
60+(n)	1,862+ 0,003 (n)

Keterangan:

- Untuk basemen disebut Koefisien jumlah lapis;
- Untuk lantai disebut Koefisien jumlah lantai;
- Koefisien jumlah lantai/lapis digunakan sesuai dengan jumlah lantai atau lapis basemen pada bangunan gedung.
- Diatas 3 lapis basemen, koefisien ditambahkan 0,1 setiap lapisnya.
- Diatas 60 lantai, koefisien ditambahkan 0,003 setiap lantainya.

Koefisien Ketinggian BG =

$$\frac{(\sum (\text{LLi x KL})) + \sum (\text{LBi x KB}))}{(\sum \text{LLi} + \sum \text{LBl})}$$

LLi : Luas Lantai ke-i

KL : Koefisien jumlah lantai

LBi : Luas Basemen ke-i

KBi : Koefisien Jumlah lapis

D. Indeks Bangunan Gedung Terbangun (Ibg)

Tabel Indeks BG Terbangun (Ibg)

b. Berat	0,45 x 50% = **0,225** 0,65 x 50% = **0,325**
Pelestarian/Pemugaran a. Pratama b. Madya c. Utama	 0,65 x 50% = **0,325** 0,45 x 50% = **0,225** 0,30 x 50% = **0,150**

E. Contoh Perhitungan Retribusi PBG

Fungsi	Indeks Fungsi	bp x Ip		Klasifikasi dan Parameter
Rumah Tinggal	0,15	0,3 x **1**	= 0,3	Kompleksitas : **sederhana**
		0,20 x **2,00**	= 0,40	Permanensi : **Permanen**
		0,50 x **1,00**	= 0,50	Ketinggian : **1 lantai**
		∑ (bp x Ip)	**1,2**	Kepemilikan : **perorangan**
Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1 Indeks Terintegrasi (It): 0,15 x 1,2 x 1 = **0,18**				

kasus rumah tinggal baru tipe 36 di Kabupaten/Kota …

Data Bangunan

Fungsi	**: Hunian**
Luas Bangunan (Llt)	**: 36 m^2**
Ketinggian	**: 1 lantai**
Lokasi	**: Kab/Kota …**
Kepemilikan	**: pribadi**
SHST BG Sederhana	**: Rp.5.170.000,-**
Indeks Lokalitas	**: nilai paling tinggi 0,5%.**

Cara perhitungan nilai Retribusi PBG : Luas Total Lantai (LLt) x (indeks lokalitas x SHST) x Indeks Terintegrasi (It) x Indeks BG Terbangun

: 36 x (0.5% x Rp.5.170.000,-) x 0.18 x 1

: Rp.167.508,-

2) Studi kasus gedung restoran baru di Kabupaten/Kota …

Data Bangunan

Fungsi	**: Usaha**
Luas Bangunan (Llt)	**: 738 m^2**
Ketinggian	**: 3 lantai**
Lokasi	**: Kota Denpasar**
Kepemilikan	**: pribadi**
SHST BG Sederhana	**: Rp.5.170.000,-**
Indeks Lokalitas	**: nilai paling tinggi 0,5%.**

Fungsi	Indeks Fungsi	bp x Ip	Klasifikasi dan Parameter

Rumah Tinggal	0,7	0,3 x **2** 0,20 x **2,00** 0,50 x **1,12** ∑ **(bp x Ip)**	= 0,6 = 0,40 = 0,56 **1,56**	Kompleksitas : **tidak sederhana** Permanensi : **Permanen** Ketinggian : **3 lantai** Kepemilikan : **perorangan**
Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1 Indeks Terintegrasi (It): 0,7 x 1.56 x 1 = **1,092**				

Cara perhitungan nilai Retribusi PBG : Luas Total Lantai (LLt) x (indeks lokalitas x SHST) x Indeks Terintegrasi (It) x Indeks BG Terbangun

: 738 x (0.5% x Rp.5.170.000,-) x 1,092 x 1

: Rp.20.832.411,-

II. PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

Tabel Struktur dan Besaran Tarif Retribusi Prasarana Bangunan Gedung dan Indeks Prasarana Bangunan Gedung

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA (HS_{PBG})	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
1	2	3	4	5	6	7
1.	Konstruksi pembatas/penahan/ pengaman	Pagar	Rp……/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Tanggul/ *retaining wall*	Rp……/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Turap batas kaveling/persil	Rp……/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
2.	Konstruksi penanda masuk lokasi	Gapura	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Gerbang	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
3.	Konstruksi perkerasan	Jalan	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Lapangan upacara	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Lapangan olahraga terbuka	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
4.	Konstruksi perkerasan aspal, beton		Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
5.	Konstruksi perkerasan *grassblock*		Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
6.	Konstruksi penghubung	Jembatan	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Box culvert	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
7.	Konstruksi penghubung (jembatan antar gedung)		Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
8.	Konstruksi penghubung (jembatan penyebrangan orang/barang)		Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
9.	Konstruksi penghubung (jembatan bawah tanah/ *underpass*		Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA (HS_{PBG})	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
1	2	3	4	5	6	7
10.	Konstruksi kolam/ *reservoir* bawah tanah	Kolam renang	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Kolam pengolahan air *reservoir* di bawah tanah	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
11.	Konstruksi *septic tank*, sumur resapan		Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
12.	Konstruksi menara	Menara *reservoir*	Rp……/$5m^2$	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Cerobong	Rp……/$5m^2$	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
13.	Konstruksi menara air		Rp……/$5m^2$	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
14.	Konstruksi monumen	Tugu	Rp……/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Patung	Rp……/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Di dalam persil	Rp……/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Di luar persil	Rp……/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
15.	Konstruksi instalasi/gardu listrik	Instalasi listrik	Rp……/Unit (luas maksimum 10 m^2. apabila ada penambahan luas unit, dikenakan biaya tambahan Rp……/m^2)	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Instalasi telepon/komunikasi	Rp……/Unit (luas maksimum 10 m^2. apabila ada penambahan luas unit, dikenakan biaya	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA (HS_{PBG})	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
1	2	3	4	5	6	7
			tambahan Rp……/m^2)			
		Instalasi pengolahan	Rp……/Unit (luas maksimum 10 m^2. apabila ada penambahan luas unit, dikenakan biaya tambahan Rp……/m^2)	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
16.	Konstruksi reklame/papan nama	*Billboard* papan iklan	Rp……/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar)	Rp……/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
17.	Fondasi mesin (diluar bangunan)		Rp……/Unit mesin	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
18.	Konstruksi menara televisi		Rp……/Unit (tinggi maksimal 100 m, apabila ada penambahan ketinggian, dihitung kelipatannya)	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
19.	Konstruksi antena radio			1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
	1) *Standing tower* dengan konstruksi 3-4 kaki:					
		Ketinggian 25-50 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 51-75 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 76-100 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA (HS_{PBG})	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
1	2	3	4	5	6	7
		Ketinggian 101-125 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 126-150 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian diatas 150 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
	2) Sistem *guy wire*/ bentang kawat:					
		Ketinggian 0-50 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 51-75 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 76-100 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian diatas 100 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
20.	Konstruksi antena (*tower* telekomunikasi)					
		Menara bersama				
		a) Ketinggian kurang dari 25 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b) Ketinggian 25-50 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		c) Ketinggian diatas 50 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Menara mandiri				
		a) Ketinggian kurang dari 25 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b) Ketinggian 25-50 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		c) Ketinggian diatas 50 m	Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
21.	Tangki tanam bahan bakar		Rp……/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA (HS_{PBG})	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
1	2	3	4	5	6	7
22.	Pekerjaan drainase (dalam persil)					
		1) Saluran	Rp……/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		2) Kolam tampung	Rp……/m^2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
23.	Konstruksi penyimpanan/ silo		Rp……/m^3	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

Keterangan:
1. RB = Rusak Berat
2. RS = Rusak Sedang
3. Jenis konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah.

DIREKTORAT JENDERAL
PERIMBANGAN KEUANGAN

KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA