

**PENERAPAN PENETAPAN RETRIBUSI
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG
PADA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DAN KOTA
SEBAGAI IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NO 11 TAHUN 2021
TENTANG CIPTA KERJA**



Sumber gambar
www.kompas.com

I. PENDAHULUAN

Dalam rangka meningkatkan investasi dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, perlindungan dan kesejahteraan pekerja, serta percepatan proyek strategis nasional, pemerintah menerbitkan Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No. 11/2020) pada tanggal 2 November 2020. UU No. 11/2020 merupakan bagian dari penataan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan berbagai permasalahan yang ada pada beberapa undang-undang. Undang-undang tersebut disusun dan ditetapkan dengan pendekatan *omnibus law* atau *omnibus bill*. *Omnibus bill* atau RUU *Omnibus* tidak lain adalah teknis pembentukan undang-undang untuk mengubah dan memadukan pengaturan mengenai hal-hal yang saling berkaitan yang berasal dari beberapa undang-undang sekaligus dalam satu undang-undang.¹ Dalam peningkatan iklim investasi dan kemudahan berusaha, UU No. 11/2020 mengatur berbagai macam sektor, salah satunya adalah penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha. Hal tersebut diatur dalam Pasal 13 UU No. 11/2020 yang mengatur bahwa penyederhanaan persyaratan dasar-dasar perizinan berusaha meliputi:

¹ Jimly Asshiddiqie, *Omnibus Law dan Penerapannya di Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta, 2020, Hal 7

1. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
2. persetujuan lingkungan; dan
3. Persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi.

UU No. 11/2020 mengubah nomenklatur Izin Mendirikan Bangunan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan mempermudah izin mendirikan bangunan. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah 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.² Adapun 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.³ Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PP No. 16/2021) mengatur standar teknis yang merupakan acuan ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

Berdasarkan Lampiran Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU No. 23/2014) Bagian I huruf C angka 7, pembagian urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang bagi daerah kabupaten/kota adalah penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan gedung (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung. Dengan berubahnya menjadi PBG berdasarkan UU No. 11/2020, maka pemberian izin tetap berada pada daerah kabupaten/kota.

Penerbitan PBG oleh pemerintah daerah merupakan bagian dari penyelenggaraan PBG yang meliputi:⁴

1. penetapan nilai retribusi daerah;
2. pembayaran retribusi daerah; dan
3. penerbitan PBG.

² Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 6.

³ Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pasal 1 angka 11.

⁴ Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 261 ayat (1).

Sektor layanan pemerintah daerah berupa retribusi daerah berperan penting dalam penerapan penilaian dan penerbitan PBG. Retribusi Daerah telah diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU No. 1/2022). Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.⁵ Dalam Pasal 87 ayat (1) UU No. 1/2022 ditentukan bahwa jenis retribusi terdiri dari Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan Retribusi Perizinan Tertentu. Adapun berdasarkan Pasal 88 ayat (4) UU No. 1/2022, PBG merupakan jenis retribusi perizinan tertentu.

Pelaksanaan penyediaan PBG lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 347 ayat (2) PP No. 16/2021 yang mengatur bahwa pemerintah daerah kabupaten/kota harus menyediakan PBG dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak peraturan pemerintah tersebut berlaku. Sebagaimana diketahui bahwa PP tersebut ditetapkan tanggal 2 Februari 2021. Dengan demikian, pemerintah daerah harus menyediakan layanan PBG paling lambat tanggal 2 Agustus 2021. Pasal 94 UU No. 1/2022 mengatur bahwa dasar pengenaan dan pemungutan retribusi daerah diatur dalam peraturan daerah.

Sampai dengan bulan November 2021 masih banyak pemerintah daerah yang belum memiliki peraturan daerah (perda) terkait PBG sebagai pengganti IMB. Akibatnya proyek pengembang terhambat Perda Persetujuan Bangunan Gedung.⁶ Ketiadaan perda sebagai dasar pemungutan Retribusi PBG menjadi permasalahan dalam masa peralihan penerapan dari IMB menjadi PBG karena pemerintah daerah (pemda) berpotensi kehilangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Retribusi PBG. Sementara itu di satu sisi pemda harus memberikan pelayanan pendirian bangunan gedung.

Berdasarkan latar belakang di atas, tulisan hukum ini akan membahas secara umum tentang penetapan retribusi dalam rangka penerbitan PBG pada pemda kabupaten/kota.

⁵ Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pasal 1 angka 22.

⁶ <https://ekonomi.bisnis.com/>, Pengalihan IMB, Proyek Pengembang Terhambat Perda Persetujuan Bangunan Gedung, 23 November 2021, diakses tanggal 29 November 2021.

II. PERMASALAHAN

1. Apa dasar hukum dan prinsip pengenaan/pemungutan Retribusi PBG?
2. Bagaimana penetapan nilai retribusi dalam penerbitan PBG?
3. Bagaimana perhitungan nilai retribusi yang diselenggarakan oleh pemda kabupaten/kota?
4. Bagaimana implementasi pengenaan retribusi dan pelayanan PBG pada pemda kabupaten/kota yang belum menerbitkan perda sebagai dasar pemungutan retribusi PBG?

III. PEMBAHASAN

1. Dasar Hukum Pemungutan Retribusi PBG

- a. Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Pasal 87 ayat (1)

Jenis Retribusi terdiri atas:

- a. *Retribusi Jasa Umum;*
- b. *Retribusi Jasa Usaha;*
- c. *Retribusi Pedzinan Tertentu;*

Pasal 88 ayat (4)

Jenis pelayanan pemberian izin yang merupakan objek Retribusi Perizinan Tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) huruf c meliputi:

- a. *persetujuan bangunan gedung;*
- b. *penggunaan tenaga kerja asing; dan*
- c. *pengelolaan pertambangan ralgrat.*

Pasal 94

Jenis Pajak dan Retribusi, Subjek Pajak dan Wajib Pajak, Subjek Retribusi dan Wajib Retribusi, objek Pajak dan Retribusi, dasar pengenaan Pajak, tingkat penggunaan jasa Retribusi, saat terutang Pajak, wilayah pemungutan Pajak, serta tarif Pajak dan Retribusi, untuk seluruh jenis Pajak dan Retribusi ditetapkan dalam 1 (satu) Perda dan menjadi dasar pemungutan Pajak dan Retribusi di Daerah.

Pasal 187 huruf b

Perda mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang ini;

Dengan adanya Pasal 187 huruf b yang tertuang dalam ketentuan peralihan, maka sepanjang memberikan pelayanan PBG sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021, pemerintah daerah

dapat melakukan pungutan Retribusi IMB tersebut sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya UU No. 1/2022, yaitu 5 Januari 2024.

b. Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Pasal 141

Jenis Retribusi Perizinan Tertentu meliputi:

- 1) Retribusi Perizinan Berusaha terkait persetujuan bangunan gedung yang selanjutnya disebut Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung;*
- 2) Retribusi Perizinan Berusaha terkait tempat penjualan minuman beralkohol yang selanjutnya disebut Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol;*
- 3) Retribusi Perizinan Berusaha terkait trayek yang selanjutnya disebut Retribusi Izin Trayek; dan*
- 4) Retribusi Perizinan Berusaha terkait perikanan yang selanjutnya disebut Retribusi Izin Usaha Perikanan.*

c. Undang-Undang No. 16 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung

Pasal 347

- (1) Pemerintah Pusat menyediakan basis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 232 ayat (1), dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku.*
- (2) Pemerintah Daerah kabupaten/kota harus menyediakan PBG dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku.*

Sejak tanggal 2 Agustus 2021, pemerintah daerah harus menyediakan layanan PBG kepada masyarakat.

2. Prinsip Penetapan/Pemungutan Retribusi PBG.

Mengingat fungsi utama jasa perizinan dimaksudkan untuk mengadakan pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan, pada dasarnya pemberian izin oleh pemerintah daerah adalah untuk melindungi kepentingan dan ketertiban umum dan tidak harus dipungut retribusi. Namun, karena dalam melaksanakan fungsi tersebut pemerintah daerah memerlukan biaya yang tidak selalu dapat dicukupi dari sumber-sumber penerimaan daerah yang sifatnya umum, maka terhadap perizinan tertentu dapat dipungut retribusi untuk menutupi seluruh atau sebagian biaya perizinan tersebut.⁷ Dengan demikian, masyarakat dikenakan biaya atas layanan untuk menutupi biaya pelayanan PBG.

⁷ Marihot P.Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 445.

Penagihan retribusi dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan. SKRD adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya pokok retribusi.⁸ Pasal 93 UU No. 1/2022 mengatur bahwa penetapan tarif retribusi ditetapkan dengan peraturan kepada daerah.

3. Penetapan Nilai Retribusi Daerah dan Penerbitan PBG

Sebagaimana telah disebutkan dalam Bab Pendahuluan bahwa sesuai dengan Pasal 261 PP No. 16/2021 proses penyelenggaraan PBG terdiri dari penetapan nilai retribusi daerah, pembayaran retribusi daerah, penerbitan PBG. Secara umum dapat dijelaskan bahwa sebelum penetapan penilaian retribusi dan penerbitan PBG terdapat proses pengajuan PBG oleh pemilik bangunan sebelum pelaksanaan konstruksi. Pasal 253 ayat (5) PP No. 16/2021 mengatur bahwa dalam penyelenggaraannya terdapat proses konsultasi perencanaan dan penerbitan. Selanjutnya dalam Pasal 253 ayat (7) ditentukan bahwa proses konsultasi perencanaan meliputi:

- a. pendaftaran;
- b. pemeriksaan pemenuhan standar teknis; dan
- c. pernyataan pemenuhan standar teknis

Pendaftaran dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.⁹ Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis *web* yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB¹⁰, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.¹¹

Retribusi dikenakan kepada pemohon PBG oleh pemerintah daerah atas layanan pemeriksaan pemenuhan standar teknis, penerbitan PBG, inspeksi bangunan

⁸ *Ibid*, hal. 456

⁹ Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 253 ayat (9).

¹⁰ Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.

¹¹ *Ibid*, Pasal 1 angka 48.

gedung, penerbitan SLF dan SBKBG, serta pencetakan plakat SLF.¹² Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum dapat dimanfaatkan.¹³ Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.¹⁴

Penetapan nilai retribusi diatur dalam Pasal 261 ayat (2) s.d. ayat (5) PP No. 16/2021 sebagai berikut:

- a. Penetapan nilai retribusi daerah dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi.
- b. Nilai retribusi daerah ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi.
- c. Indeks terintegrasi ditentukan berdasarkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- d. Harga satuan retribusi sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

Penetapan nilai retribusi dan penerbitan PBG melibatkan 2 (dua) perangkat daerah pada pemerintah kabupaten/kota, yaitu dinas teknis dan dinas yang menerbitkan perizinan. Penetapan nilai retribusi oleh dinas teknis yaitu perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.¹⁵ Dinas teknis tersebut adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Dinas yang menerbitkan PBG adalah dinas DPMPTSP. DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.¹⁶

Sebelum PBG diterbitkan, persyaratan pemenuhan standar teknis bangunan harus terpenuhi. Proses pemenuhan standar tersebut dilakukan pada tahap proses konsultasi, yaitu pemeriksaan pemenuhan standar teknis yang melibatkan Tenaga Ahli yang memiliki keahlian terkait bangunan gedung. Dalam PP No. 16/2021

¹² Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lampiran Bagian 3 Huruf C bagian a, hal. 2181.

¹³ *Ibid*, Pasal 1 angka 18.

¹⁴ *Ibid*, Pasal 1 angka 19.

¹⁵ *Ibid*, Pasal 1 angka 8.

¹⁶ *Ibid*, Pasal 1 angka 7.

Tenaga Ahli sebagaimana dimaksud adalah Tim Profesi Ahli. Tim Profesi Ahli (TPA) terdiri atas profesi ahli dari unsur:¹⁷

- a. Perguruan tinggi atau pakar; dan
- b. Profesi ahli

TPA disusun dalam basis data yang disediakan oleh Pemerintah Pusat. Pemerintah Daerah kabupaten/kota memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat.¹⁸ Selain TPA, penyelenggara Bangunan Gedung melibatkan:

- a. Tim Penilai Teknis (TPT)

TPT adalah tim yang dibentuk oleh pemerintah daerah kabupaten/kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.¹⁹

- b. Penilik

Penilik memiliki tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara administratif agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁰

- c. Sekretariat

Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.²¹ Pasal 237 ayat (3) huruf a PP No. 16/2021 menentukan tugas Sekretariat adalah menerima dan memeriksa kelengkapan dokumen permohonan PBG.

¹⁷ *Ibid*, Pasal 232 ayat (3)

¹⁸ *Ibid*, Pasal 232 ayat (1) dan ayat (2).

¹⁹ *Ibid*, Pasal 1 angka 53.

²⁰ *Ibid*, Pasal 236 ayat (4).

²¹ *Ibid*, Pasal 1 angka 46.

d. Pengelola Bangunan Gedung

Pengelola Bangunan Gedung merupakan organisasi yang bertanggung jawab atas pengelolaan Bangunan Gedung.²²

e. Pengelola Teknis Bangunan Gedung Negara

Pengelola Teknis bertugas memberikan bantuan teknis administratif dalam pembangunan Bangunan Gedung kepada kementerian/lembaga atau pemerintah daerah.²³

Keterlibatan Ahli dan beberapa pelaku sebagaimana disebutkan di atas menjamin pemenuhan standar teknis bangunan gedung. Dengan terpenuhinya standar teknis maka nilai retribusi PBG dapat ditetapkan dan PBG diterbitkan oleh DPMPTSP setelah pembayaran retribusi dilakukan oleh pemohon izin. Penerbitan PBG dilakukan setelah DPMPTSP mendapatkan bukti pembayaran retribusi.²⁴

4. Formula Perhitungan Nilai Retribusi yang Diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

PP No. 16/2021 menentukan standar formula perhitungan nilai Retribusi PBG untuk memberikan kepastian dan keseragaman dalam perhitungan nilai Retribusi PBG yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota. Rumus perhitungan retribusi sebagai berikut:²⁵

Nilai retribusi (Nr) : $LLt \times (Ilo \times SHST) \times It \times Ibg$

LLt : $\sum (LLi + LBI)$

Lt : $If \times \sum (bp \times lp) \times Fm$

Keterangan:

| | | |
|------|---|---|
| LLt | : | Luas Total Lantai |
| SHST | : | Standar Harga Satuan Tertinggi, atau yang sebelum Peraturan Pemerintah ini dikenal dengan HSBGN (Harga Satuan Bangunan Gedung Negara). |
| Ilo | : | Indeks Lokalitas, yang merupakan persentase pengali terhadap SHST yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, dengan nilai paling tinggi 0,5 %. |
| It | : | Indeks Terintegrasi |

²² *Ibid*, Pasal 244 ayat (1).

²³ *Ibid*, Pasal 246 ayat (1).

²⁴ *Ibid*, Pasal 261 ayat (7).

²⁵ Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lampiran Bagian 3 Huruf C bagian a, hal. 2181 s.d. 2182

| | | |
|-----|---|---------------------|
| Ibg | : | Indeks BG Terbangun |
| LLi | : | Luas Lantai ke-i |
| LBi | : | Luas Basemen ke-i |
| If | : | Indeks Fungsi |
| bp | : | bobot parameter |
| Ip | : | Indeks parameter |
| Fm | : | Faktor kepemilikan |

- a. SHST yang dipakai dalam perhitungan retribusi merupakan SHST untuk Bangunan Gedung negara sederhana. SHST ini digunakan untuk perhitungan retribusi seluruh Bangunan Gedung (milik pemerintah dan bukan milik pemerintah).
- b. Bagi pemerintah daerah yang telah menetapkan HSBGN, dapat langsung menggunakan nilai tersebut sebagai SHST.
- c. SHST dihitung menggunakan aplikasi Perhitungan Standar Harga Satuan Tertinggi yang disediakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan dapat diunduh di <https://simbg.pu.go.id>.

Penentuan Indeks terintegrasi sebagai berikut:²⁶

| 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 < 500m ² dan < 2 lantai | 0,6 | | | | |
| b. Luas >500 m ² dan >2 lantai | 0,8 | | | | |

²⁶ *Ibid*, hal. 2183.

Indeks BG Terbangun (Lbg) sebagai berikut:²⁷

| Jenis Pembangunan | Indeks BG Terbangun |
|--------------------------|----------------------------|
| Bangunan Gedung Baru | 1 |
| Rehabilitasi/Renovasi BG | |
| a. Sedang | $0,45 \times 50\% = 0,225$ |
| b. Berat | $0,65 \times 50\% = 0,325$ |
| Pelestarian/Pemugaran | |
| a. Pratama | $0,65 \times 50\% = 0,325$ |
| b. Madya | $0,45 \times 50\% = 0,225$ |
| c. Utama | $0,30 \times 50\% = 0,150$ |

Koefisien Jumlah Lantai²⁸

| 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 |
| 19. | 1,541 | 53. | 1,837 |
| 20. | 1,556 | 54. | 1,841 |
| 21. | 1,570 | 55. | 1,845 |
| 22. | 1,584 | 56. | 1,849 |
| 23. | 1,597 | 57. | 1,853 |

²⁷ *Ibid*, hal. 2184.

²⁸ *Ibid*, hal 2185.

| | | | | |
|-----|-------|--|----------|-------------------|
| 24. | 1,610 | | 58. | 1,856 |
| 25. | 1,622 | | 59. | 1,859 |
| 26. | 1,634 | | 60. | 1,862 |
| 27. | 1,645 | | 60 + (n) | 1,862 + 0,003 (n) |
| 28. | 1,656 | | | |
| 29. | 1,666 | | | |
| 30. | 1,676 | | | |

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:

$$\frac{(\sum (L Li \times KL)) + \sum (L Bi \times KB)}{(\sum L Li + \sum L Bi)}$$

LLi : Luas Lantai ke-i
 KL : Koefisien Jumlah lantai
 LBi : Luas Basemen ke-i
 KBi : Koefisien Jumlah lapis

Contoh Penetapan Indeks Penghitungan Besarnya Retribusi Bangunan Gedung

Fungsi Hunian:²⁹

| | | | | | |
|---------|--------|-----------------------|--------|--------------|--------------|
| Rumah | Indeks | 0,3 x 1 | = 0,3 | Kompleksitas | = Sederhana |
| Tinggal | Fungsi | 0,20 x 2,00 | = 0,40 | Permanensi | = Permanen |
| | 0,15 | 0,50 x 1,00 | = 0,50 | Ketiggian | = 1 lantai |
| | | $\sum (bp \times lp)$ | 1,2 | Kepemilikan | = Perorangan |

Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1

Indeks Terintegrasi (It) : 0,15 x 1,2 x 1 = 0,18

Contoh Perhitungan Retribusi³⁰

Studi Kasus rumah tinggal baru tipe 36 di kota Denpasar

| | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| Data Bangunan | | |
| Fungsi | : | Hunian |
| Luas Bangunan (Llt) | : | 36 m ² |
| Ketinggian | : | 1 lantai |
| Lokasi | : | Kota Denpasar |
| Kepemilikan | : | Pribadi |
| SHST BG Sederhana | : | Rp.5.170.000,- |
| Indeks Lokalitas | : | Nilai paling tinggi 0,5 % |

²⁹ *Ibid*, Lampiran Bagian 3 Huruf C bagian b, hal. 2187

³⁰ *Ibid*, Lampiran Bagian 3 Huruf C bagian c, hal. 2188

| | | | | | |
|---------|--------|----------------------|--------|--------------|--------------|
| Rumah | Indeks | 0,3 x 1 | = 0,3 | Kompleksitas | = Sederhana |
| Tinggal | Fungsi | 0,20 x 2,00 | = 0,40 | Permanensi | = Permanen |
| | 0,15 | 0,50 x 1,00 | = 0,50 | Ketinggian | = 1 lantai |
| | | $\sum(bp \times lp)$ | 1,2 | Kepemilikan | = Perorangan |

Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1

Indeks Terintegrasi (It) : $0,15 \times 1,2 \times 1 = 0,18$

Cara Perhitungan : Luas Total Lantai (LLt) x (indeks lokalitas x SHST) x
Indeks Terintegrasi (It) x Indeks BG Terbangun
: $36 \times (0,5\% \times Rp.5.170.000,-) \times 0,18 \times 1$
: Rp.167.508,-

5. Implementasi Pengenaan Retribusi dan Pelayanan PBG

a. Kendala yang dialami oleh Pemerintah Kabupaten/Kota

Masa transisi perubahan dari IMB menjadi PBG sejak diberlakukannya PP No. 16/2021 menjadi permasalahan dalam implementasi pengenaan Retribusi PBG. Beberapa faktor penyebab terlambatnya penerbitan perda sebagai dasar pemungutan Retribusi PBG yaitu perlunya waktu yang tidak singkat untuk penyesuaian memahami tata cara perhitungan retribusi PBG sesuai dengan PP No. 16/2021 dan perlunya petunjuk pelaksanaan teknis penerapan penetapan Retribusi PBG. Proses pembahasan dan penyusunan rancangan perda antara Kepala Daerah Kabupaten/Kota dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah memerlukan waktu yang tidak singkat, selain itu proses penyusunan rancangan perda tersebut memerlukan tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah dan PP No. 10/2021.³¹ Salah satu tahapannya adalah evaluasi rancangan perda kabupaten/kota yang dilakukan oleh Gubernur, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Keuangan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 PP No. 10/2021.

Beberapa daerah yang masih menyusun rancangan perda terkait retribusi daerah antara lain Kabupaten Morowali pada Provinsi Sulawesi Tengah, Kabupaten Kapuas dan Kabupaten Katingan pada Provinsi Kalimantan Tengah. Pada Kabupaten Morowali, sampai dengan tanggal 29 Oktober 2021, perda

³¹ Sumber informasi dari Kepala Bagian Hukum pada Sekretariat Daerah Kabupaten Kapuas, 14 Desember 2021.

tentang Retribusi PBG masih dalam proses penyusunan rancangan. DPRD Kabupaten Morowali menyetujui Rancangan Peraturan Daerah tentang PBG dalam Rapat Paripurna ke-15 masa persidangan I tahun sidang 2021-2022.³² Sementara itu pada Kabupaten Katingan, rancangan perda tentang PBG masih dalam pembahasan antara pemda dan DPRD.³³

Disamping terkendala dengan proses penyusunan rancangan perda, pemerintah kabupaten/kota memiliki permasalahan masih terdapat keterbatasan anggaran dalam rangka pemberian pelayanan PBG di tahun 2021 sehingga pemberian layanan belum optimal.³⁴ Pemda memerlukan anggaran dalam melibatkan Tenaga Ahli, TPT dan Penilik. Pasal 242 PP No. 16/2021 menentukan bahwa biaya pelaksanaan tugas Tenaga Ahli, TPT dan Penilik meliputi:

- 1) biaya operasional Sekretariat;
 - 2) biaya pelaksanaan konsultasi;
 - 3) honorarium TPA, TPT, dan Penilik; dan
 - 4) biaya perjalanan dinas TPA dan Penilik.
- b. Kebijakan Pemerintah
- 1) Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Perihal Percepatan Penyusunan Regulasi Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha, Penyelenggaraan Layanan PBG dan Retribusi PBG

Berkenaan dengan kewajiban pemda kabupaten/kota dalam layanan penyediaan PBG dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak PP No. 16/2021 berlaku, pada tanggal 21 Oktober 2021 Menteri Dalam Negeri menerbitkan Surat Edaran No. : 011/5976/SJ tentang Percepatan Penyusunan Regulasi Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha, Penyelenggaraan Layanan Persetujuan Bangunan Gedung dan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung, Serta Retribusi Penggunaan Tenaga Kerja Asing yang ditujukan kepada Gubernur dan Bupati/Wali Kota. Isi pokok surat edaran tersebut sebagai berikut:

³² <https://morowalikab.go.id>, DPRD Setujui Raperda tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung, 29 Oktober 2021, diakses tanggal 29 November 2021.

³³ Sumber informasi dari Kepala Bagian Hukum pada Sekretariat Daerah Kabupaten Katingan, 24 November 2021.

³⁴ *Ibid.*

- a) Retribusi PBG dipungut apabila telah diatur dalam perda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009.
- b) Layanan yang diberikan sebelum ditetapkannya perda mengenai retribusi PBG tidak disertai pemungutan retribusi atau gratis, mengingat perda mengenai Retribusi PBG tidak dapat berlaku surut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 ayat (2) UU No. 28/2009.
- c) Dalam hal perda mengenai retribusi PBG belum ditetapkan, namun pemda melakukan pemungutan retribusi PBG atau memungut retribusi IMB atas layanan IMB yang diterbitkan setelah tanggal 2 Agustus 2021, penerimaan atas retribusi dimaksud wajib disetorkan ke kas negara sebagaimana dimaksud Pasal 287 ayat (2)³⁵ UU No. 23/2014.
- d) Dalam hal perda mengenai retribusi PBG belum ditetapkan dan dalam rangka mendukung kemudahan berusaha, maka:
 - (1) kepala daerah menerbitkan keputusan kepala daerah yang menyatakan "layanan penerbitan PBG tidak disertai pungutan berupa retribusi sampai ditetapkannya perda mengenai retribusi PBG", sebagai dasar penerbitan Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD) dengan besaran Rp0 (nol rupiah).
 - (2) layanan penerbitan PBG tetap dilakukan melalui SIMBG dengan cara menginput tarif retribusi PBG sebesar Rp0 (nol rupiah).
 - (3) pendanaan atas proses layanan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud angka 2) dibebankan pada APBD masing-masing pemda.
- e) Dalam rangka mengurangi kehilangan potensi pendapatan daerah yang bersumber dari retribusi PBG, pemda perlu segera menetapkan perda mengenai retribusi PBG agar segera dapat melakukan pemungutan retribusi PBG.
- f) Penyusunan perda mengenai retribusi PBG dilaksanakan oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang membidangi bangunan gedung.

³⁵ Pasal 287 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mengatur bahwa:

- (1) Kepala daerah yang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang diatur dalam undang-undang dikenai sanksi administratif berupa tidak dibayarkan hak-hak keuangannya yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan selama 6 (enam) bulan.
- (2) Hasil pungutan atau dengan sebutan lain yang dipungut oleh kepala daerah di luar yang diatur dalam undang-undang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disetorkan seluruhnya ke kas negara.

- g) Dalam rangka percepatan penetapan perda mengenai retribusi PBG sebagaimana dimaksud huruf e) dan f), memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
- (1) tata cara penghitungan tarif retribusi yang akan ditetapkan dalam perda retribusi PBG agar memedomani PP No. 16/2021.
 - (2) *template* perda retribusi PBG agar memedomani Buku Persetujuan Bangunan Gedung.
 - (3) melakukan percepatan pembahasan bersama antara Kepala Daerah dan DPRD dengan tetap memenuhi ketentuan prosedur pembentukan produk hukum daerah.
- h) Pemerintah daerah yang belum menetapkan perda tentang retribusi PBG agar tetap memberikan layanan sebagai bentuk kewajiban pemerintah daerah dalam menjamin terselenggaranya pelayanan publik berdasarkan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 344³⁶ UU No. 23/2014.
- i) Dalam hal pemda menerbitkan IMB setelah tanggal 2 Agustus 2021 sampai dengan Surat Edaran ini diterbitkan maka IMB tersebut dapat dilakukan konversi menjadi PBG melalui SIMBG.
- 2) Surat Sekretaris Kabinet Republik Indonesia Perihal Penyelesaian Permasalahan Pelayanan Penerbitan PBG Serta Pelaksanaan Kebijakan Pemberian Insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (DTP) Sektor Perumahan.

Pada tanggal 11 Februari 2022 Sekretaris Kabinet RI menerbitkan Surat No. B. 841 /Seskab/Ekon/02/2022 perihal Penyelesaian Permasalahan Pelayanan Penerbitan PBG Serta Pelaksanaan Kebijakan Pemberian Insentif PPN DTP Sektor Perumahan yang ditujukan kepada Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Latar belakang surat tersebut diterbitkan yaitu untuk penyelesaian permasalahan pelayanan penerbitan PBG serta pelaksanaan kebijakan pemberian insentif PPN DTP sektor perumahan yang

³⁶ Pasal 344 ayat (1) Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mengatur bahwa Pemerintah Daerah wajib menjamin terselenggaranya pelayanan publik berdasarkan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

belum berjalan optimal dan banyaknya pemerintah daerah yang belum melakukan proses atas permohonan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau menetapkan Peraturan Daerah terkait retribusi PBG.

Dalam surat tersebut ditetapkan kebijakan transisi untuk percepatan penerbitan PBG. Beberapa pokok kebijakan pemerintah antara lain sebagai berikut:

- a) Penerbitan PBG oleh daerah menggunakan Perda yang ada, yaitu Perda mengenai retribusi IMB.

Peraturan perundang-undangan yang ada saat ini tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan perundang-undangan yang baru. Dasar hukum dari pelaksanaan tersebut diatur dalam Pasal 176 angka 10, Pasal 185 huruf b, dan Pasal 176 angka 6 UU Cipta Kerja (yang menambahkan Pasal 292A UU Pemerintahan Daerah), Pasal 565 PP No. 5 Tahun 2021, dan Pasal 348 PP No. 16 Tahun 2021. Dengan demikian, nomenklatur IMB dalam Perda harus dibaca dan dimaknai sebagai PBG, dan pelaksanaan retribusi untuk PBG menggunakan Perda yang mengatur retribusi IMB.

- b) Perda mengenai retribusi PBG harus segera disusun dan wajib diselesaikan paling lambat September 2022, untuk menyesuaikan dengan jangka waktu pelaksanaan insentif PPN DTP sektor perumahan yang berlaku sampai dengan September 2022.
- c) Kementerian Koordinasi Bidang Perekonomian, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan Sekretariat Kabinet memberikan fasilitasi percepatan pelaksanaan PBG dan percepatan penyelesaian Perda mengenai retribusi PBG, termasuk penyiapan fasilitasi pendanaan yang diperlukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d) Diperlukan dasar hukum dalam bentuk Peraturan Menteri Dalam Negeri yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan memiliki daya paksa melalui sanksi administratif.

- 3) Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi PBG.

Pada Tanggal 25 Februari 2022 Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengeluarkan Surat Edaran Bersama No. 973/1030/SJ; No. SE-1/MK.07/2022; No. 06/SE/M/2022; No. 399/A.1/2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi PBG yang ditujukan kepada Gubernur dan Bupati/Wali Kota di seluruh Indonesia. Substansi pokok kebijakan pemerintah yang ditetapkan dalam surat edaran sebagaimana dimaksud, yaitu sebagai berikut:

- a) Untuk penetapan jenis Pajak dan Retribusi Daerah harus memperhatikan ketentuan UU No. 1/2022:
 - (1) Pasal 94, bahwa jenis Pajak dan Retribusi, Subjek Pajak dan Wajib Pajak, Subjek Retribusi dan Wajib Retribusi, objek Pajak dan Retribusi, dasar pengenaan Pajak, tingkat penggunaan jasa Retribusi, saat terutang Pajak, wilayah pemungutan Pajak, serta tarif Pajak dan Retribusi, untuk seluruh jenis Pajak dan Retribusi ditetapkan dalam 1 (satu) Perda dan menjadi dasar pemungutan Pajak dan Retribusi di Daerah; dan
 - (2) Pasal 187 huruf b, bahwa Perda mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang ini.
- b) Berdasarkan huruf a) di atas, maka:
 - (1) Seluruh Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota agar segera menyusun Peraturan Daerah yang mengatur Pajak dan Retribusi Daerah dalam pengaturan satu Peraturan Daerah; dan
 - (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam satu Peraturan Daerah, maka Pemerintah Daerah yang telah memiliki Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB

ataupun Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu yang di dalamnya mengatur ketentuan terkait retribusi IMB, masih tetap dapat melakukan pungutan retribusi tersebut sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya UU No. 1/2022 yaitu 5 Januari 2024, sepanjang memberikan pelayanan PBG sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021.

- c) Mencermati huruf a) dan b), Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota harus mengunggah dokumen Peraturan Daerah mengenai Retribusi Daerah sebelum memberikan pelayanan PBG. Bagi daerah yang telah menerbitkan Peraturan Daerah mengenai Retribusi PBG agar menggunakan fitur perhitungan retribusi otomatis dalam SIMBG, sedangkan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota yang belum menerbitkan Peraturan Daerah mengenai Retribusi Daerah PBG menggunakan Peraturan Daerah mengenai Retribusi IMB kemudian melakukan perhitungan retribusi secara manual dan mengunggah hasil perhitungan tersebut ke dalam SIMBG.
- d) Mengingat penerbitan PBG harus dilakukan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR³⁷ yang mengacu pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 dan Pasal 32 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2021 serta Pasal 24 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 yang mengamanatkan pada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk menyelesaikan peraturan Bupati/Wali kota tentang RDTR yang diselesaikan paling lama 12 (dua belas) bulan sejak Peraturan Pemerintah diundangkan (2 Februari 2022). Maka untuk percepatan penerbitan PBG seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota agar segera menerbitkan Peraturan Kepala Daerah tentang RDTR.

³⁷ Berdasarkan Pasal 1 angka 43 Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.

Surat edaran tersebut juga menginformasikan bahwa pemerintah menyediakan pedoman penyusunan Peraturan Daerah Retribusi PBG pada tauatan <https://bit.ly/pbgptka> sebagai acuan.

c. Langkah Pemerintah Daerah dalam Melaksanakan Pelayanan PBG

Pada masa transisi yaitu bulan Oktober s.d Desember 2021, pelaksanaan retribusi PBG Pemda kabupaten dan kota yang belum menerbitkan perda terkait Retribusi PBG sebagai dasar pemungutan retribusi melaksanakan amanat PP No. 16/2021 dan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No.: 011/5976/SJ tanggal 21 Oktober 2021 yaitu memberikan layanan penerbitan PBG melalui SIMBG dengan cara menetapkan tarif Retribusi PBG sebesar Rp0 (nol rupiah). Layanan penerbitan PBG tidak disertai pungutan.

Dalam menjalankan layanan tersebut, pemda menerbitkan peraturan sebagai dasar hukum pelayanan perizinan berusaha dan non berusaha, termasuk pelayanan permohonan PBG. Salah satu pemda yang melakukan langkah tersebut adalah Pemerintah Kota Surabaya, yaitu dengan menerbitkan Peraturan Wali Kota Surabaya No. 41 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha, Perizinan Non Berusaha Dan Pelayanan Non Perizinan (Peraturan Wali Kota Surabaya No. 41/2021).

Peraturan Wali Kota Surabaya No. 41/2021 mengatur pedoman dalam pelayanan Perizinan Berusaha, Perizinan Non Berusaha dan Pelayanan Non Perizinan di Daerah. Salah satu yang diatur adalah persyaratan dasar perizinan berusaha yaitu PBG dan SLF. Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Berusaha, Perizinan Non Berusaha Dan Pelayanan Non Perizinan diselenggarakan dengan PTSP.³⁸ Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disebut PTSP adalah pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahapan permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produk pelayanan terpadu satu pintu.³⁹ Pasal 15 ayat (6) Peraturan Wali Kota Surabaya No. 41/2021 mengatur tata cara penyelesaian permohonan PBG yang digambarkan dalam alur sebagai berikut:

³⁸ Peraturan Wali Kota Surabaya No. 41 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha, Perizinan Non Berusaha Dan Pelayanan Non Perizinan, Pasal 6 ayat (2).

³⁹ *Ibid*, Pasal 1 angka 10

Alur Tata Cara Penyelesaian Permohonan PBG

| No. | Kegiatan | Pemohon | DPMPTSP | Perangkat Daerah Teknis |
|-----|---|---------|---------|-------------------------|
| 1. | Pemohon mengisi formulir permohonan dan mengunggah persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan melalui Sistem SSW | | | |
| 2. | DPMPTSP melakukan verifikasi administrasi dan menyampaikan notifikasi persetujuan atas kelengkapan dokumen permohonan paling lama 1 (satu) hari sejak diterimanya dokumen dari Sistem Elektronik SSW; | | | |
| 3. | Berdasarkan hasil verifikasi administrasi sebagaimana dimaksud pada angka 2, DPMPTSP meneruskan dokumen permohonan kepada perangkat daerah terkait untuk dilakukan verifikasi teknis yang hasilnya dituangkan dalam persetujuan teknis dan penerbitan SKRD paling lama: 1) 1 (satu) hari untuk rumah tinggal; 2) 2 (dua) hari untuk bukan rumah tinggal dan UMKM; 3) 3 (tiga) hari | | | |

| | | | | |
|----|--|--|--|--|
| | <p>untuk bukan rumah tinggal dan bukan UMKM; 4) 10 (sepuluh) hari untuk bukan rumah tinggal melalui TABG. dan selanjutnya disampaikan kepada DPMPTSP;</p> | | | |
| 4. | <p>Apabila dokumen permohonan yang disampaikan oleh Pemohon belum lengkap, tidak sesuai, belum adanya bukti pembayaran retribusi dan/atau adanya penolakan dari Perangkat Daerah terkait, maka DPMPTSP menyampaikan notifikasi penolakan dokumen melalui Sistem Elektronik SSW disertai dengan alasan penolakan.</p> | | | |

Keterangan:

- Sistem Perizinan Non Berusaha dan Pelayanan Non Perizinan Terintegrasi Secara Elektronik Surabaya *Single Window* yang selanjutnya disebut Sistem SSW adalah sistem penyampaian data dan informasi secara tunggal, sistem pemrosesan data dan informasi secara tunggal dan sinkron dalam proses perizinan di Kota Surabaya serta sistem pembuatan keputusan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah dalam hal pelayanan perizinan non berusaha dan pelayanan non perizinan.⁴⁰
- Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan

⁴⁰ *Ibid*, Pasal 1 angka 34.

dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan tertentu tersebut.⁴¹

- Surat Ketetapan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat SKRD, adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya jumlah pokok retribusi.

Dalam rangka mengoptimalkan layanan PBG dan mengatasi potensi kehilangan PAD, pemerintah daerah kabupaten/kota melakukan percepatan penyelesaian Rancangan Perda tentang Persetujuan Bangunan Gedung dan Tata Cara Perhitungan Retribusi PBG. Salah satu pemda yang mengesahkan Rancangan Perda tentang Retribusi PBG pada bulan Desember 2021 adalah Kabupaten Lampung Selatan. DPRD Kabupaten Lampung Selatan mengesahkan Rancangan Perda tentang Retribusi PBG menjadi Perda, dalam rapat paripurna yang digelar, Selasa (30/11/2021).⁴²

Dalam perkembangannya pada tahun 2022 beberapa pemerintah daerah yang telah menerbitkan Perda tentang Persetujuan Bangunan Gedung antara lain:

- 1) Peraturan Daerah Kabupaten Gunung Kidul No. 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung ditetapkan tanggal 4 Januari 2022.
- 2) Peraturan Daerah Kota Denpasar No. 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung ditetapkan tanggal 1 Maret 2022.
- 3) Peraturan Daerah Kabupaten Karangasem No. 2 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung ditetapkan tanggal 22 April 2022.

Peraturan Daerah Kabupaten Karangasem No. 2 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung mengatur besaran tarif Retribusi PBG dan pemungutannya sebagai berikut:

- 1) Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa.

⁴¹ *Ibid*, Pasal 1 angka 38.

⁴² <https://www.lampungselatankab.go.id>, DPRD Kabupaten Lampung Selatan mengesahkan Raperda tentang Retribusi PBG, 30 November 2021, diakses tanggal 23 Desember 2021.

- (a) Besarnya Retribusi PBG yang terutang dihitung berdasarkan perkalian antara tingkat penggunaan jasa atas penyediaan layanan dan harga satuan retribusi PBG⁴³
 - (b) Tingkat penggunaan jasa atas penyediaan layanan sebagaimana pada huruf (a) diukur berdasarkan formula yang mencerminkan biaya penyelenggaraan penyediaan layanan.⁴⁴
- 2) Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi

Struktur dan besarnya tarif Retribusi PBG ditetapkan berdasarkan kegiatan pemeriksaan pemenuhan standar teknis dan layanan konsultasi untuk:⁴⁵

- (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

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 (HSpbg) atau dengan rumus:

$$V \times I \times Ibg \times HSpbg$$

- 3) Pemungutan dan Pembayaran Retribusi

- (a) Retribusi PBG dipungut dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.⁴⁶
- (b) Pembayaran retribusi dilakukan di kas daerah atau di tempat lain yang ditunjuk sesuai waktu yang ditentukan.⁴⁷

⁴³ Peraturan Daerah Kabupaten Karangasem No. 2 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung, Pasal 6 ayat (1).

⁴⁴ *Ibid*, Pasal 6 ayat (2).

⁴⁵ *Ibid*, Pasal 8 ayat (1).

⁴⁶ *Ibid*, Pasal 11 ayat (2).

⁴⁷ *Ibid*, Pasal 12 ayat (1).

IV. PENUTUP

Berdasarkan Uraian di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dasar hukum pemungutan Retribusi PBG adalah Pasal 87 dan Pasal 88 ayat (4) UU No. 1/2022, Pasal 141 UU No. 11/2020, dan Pasal 347 UU No. 16/2020. Adapun prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi PBG didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan dan mendanai kegiatan yang berkaitan langsung dengan penyelenggaraan pelayanan. Penagihan retribusi dipungut dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
2. Penetapan penilaian retribusi dilakukan oleh Dinas Teknis Bidang Bangunan Gedung pada pemda kabupaten/kota. Nilai retribusi daerah ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Dinas yang menerbitkan PBG adalah dinas DPMPTSP. Sebelum PBG diterbitkan, persyaratan pemenuhan standar teknis bangunan harus terpenuhi. Proses pemenuhan standar tersebut dilakukan pada tahap proses konsultasi, yaitu pemeriksaan pemenuhan standar teknis yang melibatkan Tenaga Ahli. PBG diterbitkan oleh DPMPTSP setelah pembayaran retribusi dilakukan oleh pemohon izin.
3. 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 atau dengan rumus: $LLt \times (Ilo \times SHST) \times It \times Ibg$.
4. Implementasi pengenaan retribusi dan pelayanan PBG pada pemda kabupaten/kota dilaksanakan berdasarkan kebijakan pemerintah sebagai berikut:
 - a. Pada masa transisi pelaksanaan PBG yaitu pada bulan Oktober s.d Desember 2021, pemda kabupaten/kota yang belum menerbitkan perda tentang Retribusi PBG, memberikan layanan penerbitan PBG tidak disertai pungutan berupa retribusi sesuai dengan amanat Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 011/5976/SJ tanggal 21 Oktober 2021 tentang Percepatan Penyusunan Regulasi Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha, Penyelenggaraan Layanan Persetujuan Bangunan Gedung dan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung, Serta Retribusi

Penggunaan Tenaga Kerja Asing. Layanan penerbitan PBG dilakukan melalui SIMBG dengan cara menginput tarif retribusi PBG sebesar Rp0 (nol rupiah). Dalam menjalankan layanan penerbitan PBG, pemda menerbitkan Peraturan Kepala Daerah terkait pelayanan permohonan PBG sebagai dasar hukum pelayanan perizinan berusaha, perizinan non berusaha dan pelayanan non perizinan di daerah yang mengatur tata cara penyelesaian permohonan PBG.

- b. Pelaksanaan Pengenaan dan Pemungutan Retribusi setelah terbitnya UU No. 1/2022 yaitu bahwa daerah yang belum menetapkan pajak daerah dan retribusi daerah dalam satu peraturan daerah, maka pemerintah daerah yang telah memiliki Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB ataupun Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu yang di dalamnya mengatur ketentuan terkait retribusi IMB, masih tetap dapat melakukan pungutan retribusi tersebut sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya UU No. 1/2022 yaitu 5 Januari 2024. Perhitungan retribusi dilakukan secara manual dan mengunggah hasil perhitungan tersebut ke dalam SIMBG.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah.

Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Gunung Kidul No. 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kota Denpasar No. 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kabupaten Karangasem No. 2 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.

Peraturan Wali Kota Surabaya No. 41 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha, Perizinan Non Berusaha Dan Pelayanan Non Perizinan.

Surat Edaran

1. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. : 011/5976/SJ tanggal 21 Oktober 2021 tentang Percepatan Penyusunan Regulasi Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha, Penyelenggaraan Layanan Persetujuan Bangunan Gedung dan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung, Serta Retribusi Penggunaan Tenaga Kerja Asing.

2. Surat Edaran Sekretaris Kabinet Republik Indonesia No. B. 84 /Seskab/Ekon/02/2022 tanggal 11 Februari 2022 Perihal Penyelesaian Permasalahan Pelayanan Penerbitan PBG Serta Pelaksanaan Kebijakan Pemberian Insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (DTP) Sektor Perumahan.
3. Surat Edaran Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Bersama No. 973/1030/SJ; No. SE-1/MK.07/2022; No. 06/SE/M/2022; No. 399/A.1/2022 tanggal 25 Februari 2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.

Buku

Jimly Asshiddiqie, *Omnibus Law dan Penerapannya di Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta, 2020.

Marihot P.Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.

Website

<https://www.kompas.com>

<https://www.ekonomi.bisnis.com>

<https://www.lampungelatankab.go.id>

<https://www.peraturan.bpk.go.id>

<https://www.jdih.denpasarkota.go.id>

<https://www.jdih.karangasem.go.id>

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum dan bukan merupakan pendapat instansi.