

**PENJELASAN**  
**RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG**  
**TENTANG PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG**

**I. PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang

Beberapa ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan kemudahan berusaha dan penciptaan lapangan kerja dibenahi melalui UU No 11 Tahun 2020 tentang 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.

Sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan penutup dalam pasal 347 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, 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.

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 8 Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung 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 perundangundangan, 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 Penetapan Retribusi 9 sebelumnya yaitu Perda Retribusi IMB tidak dapat berlaku karena sudah tidak sesuai lagi dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

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.

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 10 Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung perizinan bangunan gedung pada penilaian EoDB, sekaligus mendorong perbaikan ekosistem investasi dan transformasi ekonomi nasional yang merupakan bagian terintegrasi dengan kebijakan fiskal nasional

## 1.2. Proyeksi Penerimaan Retribusi Berdasarkan Potensi

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 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (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 Pengaturan Retribusi PBG 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, termasuk pemberian PBG, merupakan salah satu prioritas dalam pengalokasian belanja daerah.

Pemerintah daerah wajib memenuhi standar pelayanan minimal urusan konkuren pada sub urusan 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 perundangundangan.

Dengan diterbitkannya Raperda Retribusi PBG yang termasuk di dalam Perubahan Kedua Atas Perda Kota Magelang Nomor 19 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, maka dapat berpotensi meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) dari retribusi PBG dengan melihat tren penerimaan pendapatan dari retribusi PBG yang sebelumnya IMB selama 5 (lima) tahun terakhir dapat terlihat dari data sebagai berikut :

*(dalam ribuan)*

JENIS RETRIBUSI	TAHUN				
	2016	2017	2018	2019	2020
Retribusi Izin Mendirikan Bangunan	1.305.048	916.262	878.746	1.576.808	941.580

Dari rata-rata penerimaan PAD dari retribusi PBG selama kurun waktu tersebut terdapat potensi penerimaan sebesar Rp. 1.123.688.000 (satu miliar seratus dua puluh tiga juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), tentu saja apabila penetapan perda tentang retribusi perizinan tertentu yang mengatur persetujuan

bangunan gedung (PBG) dapat diterbitkan dalam waktu yang tidak terlalu lama sehingga Pemda tidak kehilangan potensi pendapatan tersebut.

### 1.3. Dampak Terhadap Kemudahan Berusaha

Pengaturan 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.

Sesuai dengan cita-cita Undang-Undang Cipta Kerja, maka 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 sehingga dapat menjadikan motivasi baru bagi para pelaku usaha untuk melaksanakan investasi di Kota Magelang.

## II. KESIMPULAN DAN SARAN

### 2.1. Kesimpulan

Dalam rangka melaksanakan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, maka Pemerintah Daerah wajib menyediakan layanan Persetujuan Bangunan Gedung sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor

28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak PP tersebut berlaku.

Dengan demikian dalam hal Pemerintah belum dapat menerbitkan Perda tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), maka layanan penyediaan PBG tetap dilakukan secara gratis sehingga atas dasar hal tersebut Pemerintah Daerah Kota Magelang harus segera menerbitkan Peraturan Daerah tentang Retribusi PBG apabila tidak ingin kehilangan potensi pendapatan dari PBG.

## 2.2. Saran

Sebagai langkah strategis dalam percepatan penerapan penerbitan PBG, maka Pemerintah Daerah perlu segera menyusun Perda Retribusi PBG yang dilakukan oleh OPD yang membidangi Bangunan Gedung.

**KEPALA BADAN PENGELOLA KEUANGAN  
DAN ASET DAERAH KOTA MAGELANG**

**SUSILOWATI, S.E., M.T., M.Sc.  
Pembina Tk.I  
NIP. 19721101 199803 2 008**