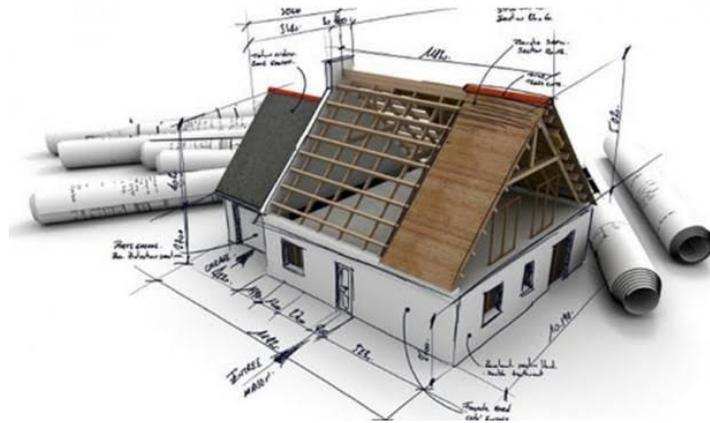


Sekda Kabupaten Bandung Sebut Baru 10 Persen Bangunan Gedung Miliki IMB, DPUTR Sosialisasi PBG dan Tata Ruang



<https://nusakini.com>

Sekretaris Daerah Kabupaten Bandung, Cakra Amiyana, menegaskan pentingnya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ini sebagai alat utama dalam proses konstruksi dan untuk memastikan legalitas pembangunan. Ia mengungkapkan bahwa di Kabupaten Bandung, baru sekitar 10% dari seluruh bangunan yang ada telah memiliki PBG, menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lama.

Dalam sebuah acara Sosialisasi PBG di Lapangan Upakarti Soreang, Cakra Amiyana mengungkapkan bahwa dari lebih dari 700.000 unit rumah tinggal di Kabupaten Bandung, hanya sebagian kecil yang telah memenuhi syarat PBG. Hal ini menunjukkan bahwa masih banyak bangunan yang belum sesuai dengan ketentuan hukum. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, setiap bangunan harus memiliki status tanah dan kepemilikan yang jelas serta mendapatkan PBG untuk menjamin keselamatan bangunan.

Cakra Amiyana menekankan bahwa PBG penting untuk memastikan bahwa struktur bangunan sesuai dengan standar yang ditetapkan, seperti dalam kasus pembangunan gedung bertingkat yang memerlukan pondasi yang memadai. "Nah, kalau dengan PBG, pasti ada petugas yang akan mengecek dan memastikan bahwa bangunan tiga lantai itu sudah sesuai dengan standarisasi. Jadi, itu pentingnya PBG untuk bangunan dan tanah," ujarnya.

Selain itu, PBG memiliki manfaat ekonomi, termasuk kemudahan dalam mengakses permodalan dari bank dan proses penjualan properti yang lebih lancar. "Biasanya bank tidak akan memberikan pinjaman, tanpa kelengkapan administratif PBG dari properti yang kita miliki," tuturnya. PBG juga menunjukkan kesiapan Kabupaten Bandung dalam menarik investasi dengan memberikan kepastian

hukum mengenai kepemilikan bangunan gedung dan tata ruang. "Dengan demikian Kabupaten Bandung bisa bangkit untuk meningkatkan perekonomian dan daya saing daerah baik di tingkat regional, nasional maupun internasional," kata Ami.

Sementara fungsi sosial dan administrasi dari PBG, antara lain menjadikan properti kita tidak menjadi masalah untuk ahli waris kita di kemudian hari, seperti adanya gugatan dari pihak lain. Status bangunan pun sudah jelas dan tidak dianggap ilegal.

Untuk mempermudah pendaftaran PBG, Cakra Amiyana mengajak masyarakat untuk menggunakan fasilitas yang tersedia di Mall Pelayanan Publik di Soreang atau menggunakan layanan keliling PBG yang disediakan oleh pemerintah. Dengan adanya PBG, Kabupaten Bandung diharapkan dapat meningkatkan perekonomian dan daya saing daerah baik secara regional, nasional, maupun internasional.

Sumber Berita:

1. <https://soreang.pikiran-rakyat.com/kab-bandung/pr-3938563122/baru-10-persen-gedung-di-kabupaten-bandung-yang-punya-imb-sekda-ingatkan-hal-ini?page=all>, *Baru 10 Persen Gedung di Kabupaten Bandung yang Punya IMB, Sekda Ingatkan Hal Ini*, Sabtu, 14 September 2024.
2. <https://galamedia.pikiran-rakyat.com/news/pr-358562071/sekda-kabupaten-bandung-sebut-baru-10-persen-bangunan-gedung-miliki-imb-dputr-sosialisasi-pbg-dan-tata-ruang>, *Sekda Kabupaten Bandung Sebut Baru 10 Persen Bangunan Gedung Miliki IMB, DPUTR Sosialisasi PBG dan Tata Ruang*, Sabtu, 14 September 2024.
3. <https://wartaparahyangan.com/sekda-kabupaten-bandung-sebut-baru-10-bangunan-gedung-miliki-imb>, *Sekda Kabupaten Bandung Sebut Baru 10 Persen Bangunan Gedung Miliki IMB*, Sabtu, 14 September 2024

Catatan:

1. Dasar Hukum:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (*selanjutnya disebut PP No. 16/2021*); dan
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (*selanjutnya disebut Perda Kabupaten Bandung No. 10/2023*).

2. Definisi

- a. 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. *(Pasal 1 angka 1 PP No. 16/2021)*;
- b. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung. *(Pasal 1 angka 8 PP No. 16/2021)*;
 - c. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat 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. *(Pasal 1 angka 17 PP No. 16/2021)*;
 - d. 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. *(Pasal 1 angka 18 PP No. 16/2021)*;
 - e. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung. *(Pasal 1 angka 27 PP No. 16/2021)*;
 - f. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKKBG. *(Pasal 1 angka 28 PP No. 16/2021)*;
 - g. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. *(Pasal 1 angka 19 PP No. 16/2021)*;
 - h. 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. *(Pasal 1 angka 43 PP No. 16/2021)*;
 - i. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung. *(Pasal 1 angka 48 PP No. 16/2021)*;
 - j. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah 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. *(Pasal 1 angka 50 PP No. 16/2021)*;
 - k. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. *(Pasal 1 angka 55 PP No. 16/2021)*;

- l. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi 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. *(Pasal 1 angka 9 Perda Kabupaten Bandung No. 10/2023)*;
- m. Subjek Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pelayanan barang, jasa, dan/ atau perizinan.. *(Pasal 1 angka 13 Perda Kabupaten Bandung No. 10/2023)*;
- n. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut retribusi tertentu. *(Pasal 1 angka 14 Perda Kabupaten Bandung No. 10/2023)*;
- o. Perizinan Tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. *(Pasal 1 angka 74 Perda Kabupaten Bandung No. 10/2023)*;

3. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung *(Pasal 3 s.d. 11 PP No. 16/2021)*

- a. Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan :
 - 1) Fungsi Bangunan Gedung; dan
 - 2) Klasifikasi Bangunan Gedung.
- b. Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung;
- c. Fungsi Bangunan Gedung meliputi :
 - 1) fungsi hunian, mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia;
 - 2) fungsi keagamaan, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah;
 - 3) fungsi usaha, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yaitu Bangunan Gedung yang dibangun dengan tujuan untuk menjalankan kegiatan berusaha;
 - 4) fungsi sosial dan budaya, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya; dan
 - 5) fungsi khusus, mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri.
- d. Fungsi Bangunan Gedung tersebut ditetapkan berdasarkan fungsi utama. Penetapan fungsi utama ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung. Selain itu, fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran, yaitu fungsi yang terdiri lebih dari satu fungsi utama;

- e. Bangunan Gedung dengan fungsi utama dan fungsi campuran harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR. Dalam hal RDTR belum disusun dan/atau belum tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang;
- f. Bangunan Gedung dengan fungsi campuran didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap pengguna dan lingkungan sekitarnya, serta mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung;
- g. Bangunan Gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian Bangunan Gedung, kepemilikan Bangunan Gedung, dan klas bangunan;
- h. Fungsi Bangunan Gedung dan klasifikasi Bangunan Gedung dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG. Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan;
- i. Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG dikenai sanksi administratif, dapat berupa :
 - 1) peringatan tertulis;
 - 2) pembatasan kegiatan pembangunan;
 - 3) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - 4) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - 5) pembekuan PBG;
 - 6) pencabutan PBG;
 - 7) pembekuan SLF Bangunan Gedung;
 - 8) pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
 - 9) perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

4. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Pasal 250 dan 251 PP No. 16/2021)

- a. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran;
- b. Kegiatan pembangunan meliputi :
 - 1) Kegiatan perencanaan teknis. Dalam kegiatan perencanaan teknis, penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerinta Daerah Kabupaten/Kota;

- 2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi. Dalam kegiatan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
 - 3) Kegiatan pengawasan konstruksi.
- c. Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis;
 - d. Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap;

5. Persetujuan Bangunan Gedung (Pasal 253, Pasal 261 dan Pasal 262 PP No. 16/2021)

- a. Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau Pemerintah Pusat untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi;
- b. PBG dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung. PBG harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi, yang meliputi proses konsultasi perencanaan dan penerbitan;
- c. Dokumen rencana teknis diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan;
- d. Proses konsultasi perencanaan meliputi pendaftaran, pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis, dan pernyataan Pemenuhan Standar Teknis;
- e. Pendaftaran dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG dengan menyampaikan informasi data Pemohon atau Pemilik, data Bangunan Gedung, dan dokumen rencana teknis;
- f. Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, informasi tersebut ditambahkan dokumen rencana pertelaan;
- g. Penerbitan PBG meliputi :
 - 1) penetapan nilai retribusi daerah;
 - 2) pembayaran retribusi daerah; dan
 - 3) penerbitan PBG.
- h. Penetapan nilai retribusi daerah dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi;
- i. Nilai retribusi daerah ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi;
- j. Indeks terintegrasi ditentukan berdasarkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;

- k. Harga satuan retribusi ditetapkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota;
- l. Pembayaran retribusi dilakukan oleh Pemohon setelah ditetapkan nilai retribusi daerah;
- m. Penerbitan PBG dilakukan setelah DPMPTSP mendapatkan bukti pembayaran retribusi tersebut;
- n. Penerbitan PBG tersebut meliputi dokumen PBG dan lampiran dokumen PBG;
- o. Pelayanan penatausahaan PBG meliputi:
 - 1) pembuatan duplikat dokumen PBG yang dilegalisasi sebagai pengganti dokumen PBG yang hilang atau rusak, dengan melampirkan fotokopi PBG dan surat keterangan hilang dari instansi yang berwenang untuk dilakukan pengecekan arsip PBG; dan
 - 2) permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG.

6. Retribusi Perizinan Tertentu (*Pasal 78 s.d. 84 Perda Kabupaten Bandung No. 10/2023*)

- a. Jenis pelayanan pemberian izin yang merupakan objek Retribusi Perizinan Tertentu meliputi :
 - 1) Persetujuan Bangunan Gedung;
 - 2) Penggunaan tenaga kerja asing; dan
 - 3) Pengelolaan pertambangan rakyat.
- b. Subjek Retribusi Perizinan Tertentu merupakan orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pemberian perizinan tertentu;
- c. Wajib Retribusi Perizinan Tertentu merupakan Orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk melakukan pembayaran Retribusi atas pemberian Perizinan Tertentu;
- d. Pelayanan PBG meliputi penerbitan PBG dan SLF oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- e. Penerbitan PBG dan SLF meliputi kegiatan layanan konsultasi pemenuhan standar teknis, penerbitan PBG, inspeksi bangunan gedung, penerbitan SLF dan SBKBG, serta pencetakan plakat SLF;
- f. Penerbitan PBG dan SLF tersebut diberikan untuk permohonan persetujuan:
 - 1) Pembangunan baru;
 - 2) Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG dan/atau SLF;
 - 3) PBG perubahan untuk:
 - a) perubahan fungsi Bangunan Gedung;
 - b) perubahan lapis Bangunan Gedung;

- c) perubahan luas Bangunan Gedung;
 - d) perubahan tampak Bangunan Gedung;
 - e) perubahan spesifikasi dan dimensi komponen pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan;
 - f) penguatan Bangunan Gedung terhadap tingkat kerusakan sedang atau berat;
 - g) perlindungan dan/atau pengembangan Bangunan Gedung cagar budaya; atau
 - h) perbaikan Bangunan Gedung yang terletak di kawasan cagar budaya.
- 4) PBG perubahan tidak diperlukan untuk pekerjaan pemeliharaan dan pekerjaan perawatan;
- g. Dikecualikan dari pengenaan Retribusi atas pelayanan tersebut adalah bangunan milik pemerintah pusat, pemerintah daerah, bangunan yang memiliki fungsi keagamaan/peribadatan;
 - h. Tingkat penggunaan jasa atas pelayanan Perizinan Tertentu ditetapkan dengan ketentuan pelayanan PBG diukur berdasarkan formula yang mencerminkan biaya penyelenggaraan penyediaan pelayanan;
 - i. Formula yang mencerminkan biaya penyelenggaraan penyediaan pelayanan tersebut terdiri atas:
 - 1) formula untuk Bangunan Gedung, meliputi: luas total lantai; indeks lokalitas; indeks terintegrasi; dan indeks Bangunan Gedung terbangun.
 - 2) formula untuk Prasarana Bangunan Gedung, meliputi: volume; indeks prasarana Bangunan Gedung; dan indeks Bangunan Gedung terbangun.
 - j. Prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya tarif Retribusi Perizinan Tertentu didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan;
 - k. Biaya penyelenggaraan pemberian izin meliputi biaya penerbitan dokumen izin, pengawasan, penegakan hukum, penatausahaan, dan/atau biaya dampak negatif dari pemberian izin tersebut;
 - l. Pelayanan persetujuan bangunan gedung, biaya penyelenggaraan pelayanan memperhatikan pada rincian layanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung;
 - m. Besaran Retribusi Perizinan Tertentu yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tingkat penggunaan jasa dengan tarif Retribusi;
 - n. Khusus untuk Retribusi Perizinan Tertentu atas Pelayanan PBG, besaran Retribusi yang terutang dihitung berdasarkan perkalian antara tingkat penggunaan jasa atas penyediaan pelayanan PBG dengan harga satuan Retribusi PBG;
 - o. Harga satuan Retribusi PBG terdiri atas:
 - 1) SHST (Standar Harga Satuan Tertinggi) untuk Bangunan Gedung; atau

- 2) HSPBG (Harga Satuan Retribusi Prasarana Bangunan Gedung) untuk Prasarana Bangunan Gedung.

7. Pemungutan Retribusi (*Pasal 92 Perda Kabupaten Bandung No. 10/2023*)

- a. Wajib Retribusi melakukan pembayaran Retribusi terutang yang ditetapkan dalam SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan, baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik ke kas Daerah atau melalui Wajib Retribusi yang bertindak selaku pemungut;
- b. Wajib Retribusi yang bertindak selaku pemungut menyetorkan seluruh penerimaan Retribusi yang dipungut ke kas Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

8. Ketentuan Peralihan (*Pasal 346 PP No. 16/2021*)

- a. Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebelum berlakunya PP No. 16/2021 izinnya dinyatakan masih tetap berlaku;
- b. Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebelum berlakunya PP No. 16/2021 izinnya dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin;
- c. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan PP No. 16/2021;

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam Catatan Berita ini bertujuan sebagai sarana informasi umum semata, tidak dapat dianggap sebagai nasehat hukum maupun pendapat suatu instansi.