

KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENERBITAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG PASCA BERLAKUNYA PERPPU NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA

Ari Wulandari

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya
ariwulan1606@gmail.com

ABSTRACT

The issuance of Government Regulation in Lieu of Law (Perpu) Number 2 Year 2022 on Job Creation has a significant impact on building permits in Indonesia. The Perpu aims to encourage the acceleration of building permits by reducing bureaucracy and improving efficiency in the approval process. However, although this regulation provides steps in changing building licensing regulations, there are limitations on the authority of local governments in issuing building approvals after the enactment of the regulation. Surabaya City Government's authority to issue PBG is through the Office of Investment and Integrated Stu Pintu (DPMPTSP) based on technical recommendations from the Office of Public Housing and Settlement Areas and Land (DPRKPP). In providing Building Permit services to the community, it needs to be supported by adequate financing. Local revenues, including Local Tax and Retribution (PDRD) revenues, as regulated in Law Number 1 Year 2022 on Financial Relations between the Central Government and Local Governments have regulated the types of retribution that can be collected by the Local Government when providing services to the community. The types of retribution that can be levied on the community include Building Construction Permit Retribution which is used for regional expenditure in the form of funding the implementation of government affairs that fall under regional authority. One of the mandatory affairs related to basic services, the implementation of building construction in regency/city areas, including the granting of Building Construction Permit, is one of the priorities in allocating regional expenditure. Local governments are authorized to collect IMB/PBG retribution, by first establishing a local regulation on retribution in accordance with the provisions of laws and regulations.

Keywords: *PBG, Authority, Local Revenue.*

PENDAHULUAN

Sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dimana UUCK ini telah dinyatakan inkonstitusional bersyarat dan digantikan oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja memberikan dampak signifikan terhadap perizinan bangunan di Indonesia. Perpu ini bertujuan untuk mendorong percepatan perizinan bangunan dengan mengurangi birokrasi dan meningkatkan efisiensi dalam proses persetujuan. Perubahan substansi fundamental dalam proses penyelenggaraan perizinan bangunan gedung yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang merupakan salah satu turunan dari UUCK

telah mengubah nomenklatur perizinan dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Penyelenggaraan PBG tersebut dilakukan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). SIMBG merupakan portal perizinan penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Sertifikat Layak Fungsi, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung. SIMBG diharapkan dapat membantu Pemerintah Kabupaten/Kota dalam penyelenggaraan bangunan gedung di wilayahnya sehingga lebih tertib dan transparan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Dengan adanya SIMBG, diharapkan proses penyelenggaraan bangunan gedung juga menjadi lebih efektif dan koordinasi antar perangkat daerah terkait menjadi lebih jelas.

Namun, meskipun Perpu Cipta Kerja ini memberikan langkah-langkah dalam mengubah peraturan perizinan bangunan, terdapat batasan kewenangan pemerintah daerah dalam penerbitan persetujuan bangunan gedung pasca berlakunya Perpu tersebut.

Perpu Cipta Kerja memberikan kewenangan pusat untuk menyusun aturan yang mengatur proses perizinan bangunan. Pemerintah daerah harus memastikan bahwa peraturan daerah yang dibuat sesuai dengan ketentuan dan arahan yang diberikan oleh peraturan pusat. Meskipun pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam menyusun peraturan daerah terkait perizinan bangunan, mereka harus memastikan konsistensi dengan peraturan pusat tersebut. Pemerintah daerah tidak boleh mengeluarkan peraturan yang bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Perpu Cipta Kerja. Pemerintah daerah harus memperhatikan batasan kewenangannya dalam menentukan persyaratan dan prosedur perizinan bangunan. Perpu Cipta Kerja telah menetapkan beberapa persyaratan yang bersifat nasional, sehingga pemerintah daerah harus memastikan agar persyaratan dan prosedur yang ditetapkan tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut. Dalam pelaksanaan perizinan bangunan, pemerintah daerah perlu menjalin kerjasama yang baik dengan pemerintah pusat. Komunikasi dan koordinasi yang efektif antara pemerintah pusat dan daerah akan memastikan pemahaman yang sama terhadap tujuan Perpu Cipta Kerja dan pengelolaan perizinan bangunan yang efisien. Meskipun pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam penerbitan persetujuan bangunan gedung, pemerintah pusat tetap memiliki peran dalam penegakan dan pengawasan terhadap pelaksanaan perizinan bangunan. Pemerintah daerah harus memastikan bahwa proses perizinan bangunan dilakukan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Dalam mengukur originalitas penelitian yang diteliti, penulis mencari beberapa referensi penelitian. Jurnal Zayanti Mandasari yang berjudul "AAUPB Dan Dinamika Pelayanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung" menganalisis konsep Layanan Perizinan ditinjau dari AAUPB Dan bagaimana dinamika Layanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung di Provinsi Kalimantan Selatan. Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang ditulis peneliti. Perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat serta objek lokasi penelitian. Persamaannya terletak pada kebijakan penerapan Persetujuan Bangunan Gedung pada suatu Kota/Kabupaten.

Penelitian selanjutnya yaitu penelitian yang disusun oleh Mendra Wijaya dan Syafhendry dari Universitas Islam Riau, yang berjudul "Persetujuan Bangunan Gedung; Inovasi Kebijakan atau Involusi Kebijakan?", menganalisis mengenai dampak perubahan

kebijakan perubahan IMB menjadi PBG terhadap penyelenggaraan perizinan bangunan gedung. Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang ditulis peneliti. Perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat. Persamaannya, terletak pada penyelenggaraan perizinan bangunan melalui PBG.

Penelitian berikutnya yaitu penelitian yang dikaji oleh Maret Priyanta berjudul “Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur”, yang menganalisa mengenai beberapa permasalahan terkait dengan tumpang tindih perizinan mendirikan bangunan antara lain apakah berbagai peraturan perundang-undangan terkait perizinan mendirikan bangunan tumpang tindih dalam pelaksanaannya, kedudukan pertimbangan teknis dalam proses perizinan mendirikan bangunan di Indonesia saat ini serta arah kebijakan pengaturan mendirikan bangunan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa Yang Adil dan Makmur. Perbedaan antara penelitian tersebut dengan peneliti yang dikaji oleh penulis terletak pada permasalahan yang diangkat, yaitu penulis melakukan penelitian tentang batasan kewenangan dari Pemerintah Kota Surabaya dalam penerbitan PBG. Persamaannya, penerbitan PBG di suatu daerah adalah untuk mendukung kemudahan berusaha.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, diperoleh rumusan masalah pertama dalam penelitian ini yaitu bagaimanakah batasan wewenang Pemerintah Kota Surabaya Dalam Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Pasca Berlakunya Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dan rumusan masalah kedua yaitu Akibat Hukum berlakunya Perpu No. 2 Tahun 2022 terhadap penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Dalam menerapkan rencana kebijakan tersebut, Pemerintah Kota Surabaya perlu mempertimbangkan alasan hukum dari Pemerintah Kota Surabaya dalam mengalokasikan program Padat Karya dengan menggunakan dana APBD dan bagaimana pertanggung jawaban hukum bagi pemerintah Kota Surabaya atas pengalokasian program Padat Karya dengan menggunakan dana APBD di Kota Surabaya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri terutama peraturan peraturan hukum sebagai suatu *structured whole of system* (Ibrahim 2010). Jenis penelitian hukum ini yang bersifat preskriptif dengan mengkaji permasalahan hukum dari perpektif hukum positif negara dalam sistem peraturan perundang-undangan maupun dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, doktrin-doktrin ahli hukum, dan bahan kepustakaan lainnya berkaitan dengan objek penelitian.

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan dengan maksud untuk mendapatkan kebenaran dari berbagai isu hukum yang dipermasalahkan untuk ditemukan jawabannya. Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Sesuai dengan sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, maka fokus penelitian tertuju pada studi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah terutama bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum primer terdiri dari semua peraturan perundang-undangan terkait topik yang dibahas. Adapun bahan hukum sekunder, yang digunakan dalam jurnal ini menggunakan literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, berupa buku-buku, artikel/jurnal ilmiah, makalah berbagai pertemuan ilmiah, dan disertasi yang berisi konsep, prinsip, teori, doktrin dan pandangan para sarjana yang berkualifikasi tinggi berkaitan dengan objek penelitian ini.

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan metode studi kepustakaan (*library research*) yaitu dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersebut dikumpulkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas yang kemudian akan dilakukan pengkajian bahan hukum untuk mencari solusi maupun isu hukum yang diteliti. Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis yang mengacu pada permasalahan tertentu yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan beserta bahan hukum sekunder yang dikaitkan dengan isu hukum. Pertama, peneliti menetapkan isu hukum yang menjadi acuan pokok dalam pembahasan. Selanjutnya dari isu hukum tersebut, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Selanjutnya bahan hukum yang telah terkumpul tersebut diolah dengan cara mengklarifikasi berdasarkan isu hukum yang digunakan dan mensistematisasi kemudian dilakukan analisis secara sistematis agar mendapatkan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Batasan kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Pasca Berlakunya Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pasal 1 angka 5, wewenang adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Pembatasan Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana disebutkan dalam pasal 15 Undang-undang yang sama dibatasi oleh: a. masa atau tenggang waktu Wewenang; b. wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan c. cakupan bidang atau materi.

Dalam Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Kepala Dinas Perizinan bertanggung jawab untuk: Mengesahkan PBG yang dinilai telah memenuhi standar

teknis, menunjuk Pengawas dari anggota dibawahnya yang akan mengawasi keberjalanan pelayanan pengurusan PBG secara elektronik, dan membuat Akun SIMBG untuk Pengawas yang ditunjuk. Pemkot Surabaya memiliki wewenang untuk melakukan kebijakan sendiri atau disebut desentralisasi.

Sistem teknologi digunakan untuk memberikan inovasi dan kemudahan kepada masyarakat. Sampai saat ini, peningkatan telah dilakukan terkait pedoman dan inovasi. Pedoman tersebut memberikan arahan agar proses pengurusan perizinan berjalan sesuai dengan tugas pokoknya apalagi kemampuan (tupoksi). Sementara teknologi memudahkan pengguna (petugas) untuk memberikan layanan masyarakat.¹

Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) dan aturan turunannya Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2021. PP ini mengamanatkan kepada pemda untuk menyediakan PBG paling lama enam bulan sejak terbitnya ketentuan itu. PBG diresmikan pada tahun 2017 di Surabaya sehingga mulai tahun 2017 tepatnya 3 bulan setelah Pemerintah pusat mengamanatkan PBG di Pemkot Surabaya, PBG sudah tersedia namun belum bisa diakses melalui elektronik. Pada tahun 2018 Pendaftaran PBG sudah bisa diakses melalui Akun SIMBG. Pemda juga harus mengunggah dokumen mengenai perda retribusi daerah sebelum memberikan pelayanan PBG. Untuk daerah yang telah menerbitkan perda mengenai retribusi PBG ini bisa menggunakan fitur perhitungan retribusi otomatis dalam perhitungan sistem informasi manajemen bangunan gedung (SIMBG). Aturan teknis lainnya, penerbitan PBG harus sesuai dengan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) yang mengacu pada aturan PP No. 16 Tahun 2021, PP No. 6 Tahun 2021, dan PP No. 21 Tahun 2021. Setiap bupati maupun walikota harus menerbitkan RDTR paling lama 12 bulan sejak terbitnya berbagai PP PBG ini.

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bisa diberikan untuk jenis permohonan sebagai berikut:

1. Bangunan Gedung Baru untuk bangunan gedung yang akan dibangun.
2. Bangunan Gedung Perubahan untuk bangunan gedung yang direnovasi
3. Bangunan Gedung Kolektif untuk beberapa bangunan gedung, misalnya perumahan.
4. Bangunan Gedung Prasarana untuk bangunan gedung penunjang.
5. Bangunan Gedung Cagar Budaya untuk bangunan gedung kebudayaan.
6. SPBU Mikro 3 Kilo Liter untuk bangunan SPBU kapasitas 3 kilo liter.
7. Bangunan Bertahap untuk bangunan gedung yang konstruksinya secara bertahap.

Sedangkan fungsi bangunan yang bisa diberikan PBG adalah:

1. Fungsi Hunian untuk bangunan gedung sebagai rumah tinggal.
2. Fungsi Keagamaan untuk bangunan gedung sebagai tempat ibadah.
3. Fungsi Usaha untuk bangunan gedung sebagai tempat usaha/bisnis.
4. Fungsi Sosial dan Budaya untuk bangunan gedung yang digunakan sebagai pelaksanaan kegiatan sosial atau budaya.
5. Fungsi Khusus untuk bangunan gedung yang memiliki fungsi dan/atau teknologi khusus.
6. Fungsi Campuran untuk bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.

¹ Harianto, E. "Action Design Research (Adr) Di Pelayanan Terpadu Satu Pintu", *Master's thesis*, Universitas Islam Indonesia, (2017), 28

Pemerintah Kota Surabaya sendiri telah menetapkan beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang bangunan, yaitu:

1. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan
2. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan
3. Peraturan Walikota Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan
4. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 6 Tahun 2017 tentang Perubahan Tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
5. Peraturan Walikota Nomor 116 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 6 Tahun 2017 tentang Perubahan Tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Dimana aturan-aturan inilah yang dijadikan dasar hukum dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB/PBG) di Kota Surabaya.

Sebelum memiliki IMB/PBG, pemohon terlebih dahulu harus memiliki Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK). Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) adalah Surat yang memuat informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu. Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) memuat standar teknis peruntukan ruang yang merupakan pedoman dalam menentukan persyaratan zoning. SKRK yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Surabaya dibaca dan dimaknai sebagai KKPR. Prosedur penerbitan KKPR adalah melalui sistem elektronik SSW Alfa. Verifikasi kebenaran persyaratan administrasi, verifikasi persyaratan teknis, dan proses persetujuan teknis terhadap permohonan SKRK/KKPR dilakukan oleh dinas yang berwenang yaitu Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP).

Pemerintah Kota Surabaya dalam menerbitkan KKPR dan PBG harus mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Surabaya sebagaimana telah diundangkan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038. Dimana dalam RDTR ini telah diatur tentang struktur ruang dan pola ruang serta peraturan zonasi Kota Surabaya di wilayah daratan. Sedangkan untuk pengaturan dan izin pemanfaatan ruang laut telah diatur tersendiri di dalam Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan (Kepmen KP) Nomor 42/2022 tentang Mekanisme Penyelenggaraan Pendirian dan/atau Penempatan Bangunan dan Instalasi di laut.

PBG dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan dikeluarkan paling lambat 28 hari kerja, tergantung fungsi dan klasifikasi bangunannya. Proses yang dilakukan dalam 28 hari tersebut meliputi: Pengajuan, Pemeriksaan, Rencana Teknis, Perhitungan Retribusi, dan Penerbitan PBG. Kewenangan penerbitan PBG Pemkot Surabaya adalah melalui DPMPTSP. DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) atas rekomendasi teknis dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP). Setelah itu, DPMPTSP mendapat surat pernyataan pemenuhan standar teknis (SPPST) dari DPRKPP. DPMPTSP muncul karena sulitnya proses perizinan di daerah, yang menjadi salah satu penyebab iklim usaha dan investasi secara umum di

Indonesia khususnya Surabaya kurang kondusif. Persyaratan instansi teknis yang banyak, tumpang tindih, dan banyak, membuat prosedur pelayanan menjadi tidak efisien.

Akibat Hukum berlakunya Perpu No. 2 Tahun 2022 terhadap penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

IMB berlaku untuk surat izin bangunan yang bisa diproses setelah pembangunan termasuk juga mengubah, memperluas, mengurangi, merawat atau merobohkan bangunan. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021. PBG adalah perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya. Perbedaannya adalah bahwa PBG berlaku untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung sesuai dengan yang direncanakan, agar tata kelola ruang semakin dinamis.

Perbedaan mendasar dari IMB dan PBG ada pada bentuk kegunaannya dan terkait permohonan izin sebelum mendirikan bangunan. IMB berbentuk izin yang harus diperoleh pemilik bangunan sebelum atau saat mendirikan bangunan. Dalam IMB, teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin. Sedangkan PBG berbentuk aturan perizinan yang mengatur bagaimana bangunan harus didirikan. Dalam PBG, pemilik bangunan tidak diharuskan mengajukan izin sebelum mendirikan bangunan. Sebelum diterbitkan peraturannya peraturan penerbitan PBG, perizinan mendirikan bangunan di pemerintah kota Surabaya adalah menggunakan IMB oleh karena itu bagi bangunan yang sudah memiliki IMB maka tidak harus mengganti dengan PBG. IMB boleh diteruskan sampai dengan masa perizinan selesai, sedangkan bagi pengusaha ataupun individu yang ingin menjadikan bangunan atau sudah mendirikan bangunan dan belum mendapatkan izin bangunan maka pengajuannya adalah untuk pengajuan PBG melalui elektronik atau SIMBG.

Dalam hal retribusi masih mengikuti peraturan IMB, pemerintah memberi kelonggaran bagi pemerintah daerah (pemda) yang belum membuat Peraturan Daerah (Perda) Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Sehingga dalam penerbitan PBG termasuk pungutan pajak daerah dan retribusinya, pemda masih bisa menggunakan Perda Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hingga 5 Januari 2024. Di Kota Surabaya, untuk perhitungan Retribusi IMB mengacu pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Peraturan Walikota Nomor 6 Tahun 2017 tentang Perubahan Tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dan Peraturan Walikota Nomor 116 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 6 Tahun 2017 tentang Perubahan Tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

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 peneakan sanksi atas pelanggaran kewajiban pemda untuk

menyampaikan raperda dan/atau mengubah perda retribusi daerah. 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.

Pendapatan daerah, termasuk di dalamnya pendapatan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), dipergunakan untuk belanja daerah berupa pendanaan pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah. 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 diberi kewenangan untuk memungut retribusi PBG, dengan terlebih dahulu menetapkan perda retribusi PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap Perda dan 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.

Pembayaran retribusi dilakukan oleh pemohon PBG setelah penetapan nilai retribusi daerah. Penetapan nilai retribusi daerah dilakukan oleh dinas teknis. Nilai retribusi daerah ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi. Retribusi dikenakan kepada pemohon PBG oleh Pemerintah Daerah atas:

1. Layanan pemeriksaan pemenuhan standar teknis
2. Penerbitan PBG
3. Inspeksi bangunan gedung
4. Penerbitan SLF dan SBKKBG, serta
5. Pencetakan plakat SLF

Bukti pembayaran retribusi dipergunakan oleh pemohon PBG sebagai persyaratan penerbitan PBG. Pemerintah daerah menetapkan Indeks lokalitas dengan mensimulasikan nilai perhitungan retribusi bangunan sesuai PP No.16 tahun 2021 tentang retribusi IMB/PBG, 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 dan tetap wajar. Indeks lokalitas dapat ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% (nol koma lima per seratus).

Rumus Perhitungan Retribusi PBG

Nilai Retribusi (Nr) : $LLt \times (Ilo \times SHST) \times Lt \times lbg$

Lt : $\sum (Lli + Lbi)$

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

Keterangan:

| | |
|--|---------------------------|
| LLt : Luas Total Lantai | Ibg : Indeks BG Terbangun |
| SHST : Standar Harga Satuan Tertinggi | Lli : Luas Lantai ke -I |
| Ilo : Indeks Lokalitas , yang merupakan persentase pengali terhadap SHST yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, dengan nilai paling tinggi 0,5% | Lbi : Luas Basemen ke -I |
| It : Indeks Terintegrasi | If : Indeks Fungsi |
| | bp : Bobot Parameter |
| | Ip : Indeks Parameter |
| | Fm : Faktor Kepemilikan |

Pemerintah Kota Surabaya hingga saat ini masih menggunakan IMB sebagai instrumen kebijakan yang diterbitkan terhadap pemilik bangunan dimana izin ini menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan. Bahwa dalam pemberian pelayanan Izin Mendirikan Bangunan kepada masyarakat perlu ditunjang dengan pembiayaan yang memadai. Pembiayaan dimaksud akan digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk membiayai penyelenggaraan perizinan yang meliputi penerbitan dokumen izin, pengawasan di lapangan, penegakan hukum, penatausahaan dan biaya untuk meminimalisir dampak negatif dari pemberian izin. Salah satu sumber pembiayaan tersebut dapat berasal dari pungutan retribusi. Retribusi IMB di Kota Surabaya sendiri diatur di dalam Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Komponen-komponen yang berpengaruh terhadap perhitungan retribusi IMB di Kota Surabaya antara lain Harga satuan bangunan gedung, luas lantai bangunan gedung, indeks fungsi, indeks klasifikasi, indeks waktu penggunaan, indeks terintegrasi, indeks pembangunan. Untuk lebih jelasnya berikut adalah simulasi perhitungan retribusi IMB/PBG.

Perda retribusi IMB/PBG di kota A menghasilkan nilai retribusi untuk rumah tinggal 1 lantai dengan luas 100 m² sebesar Rp100.000,-. Kemudian Pemerintah daerah kota A menggunakan rumus perhitungan retribusi PBG sesuai PP Nomor 16 Tahun 2021, sebagai berikut:

- Luas (100m²) dikali Indeks terintegrasi (misal 0.1) dikali SHST (misal Rp 2.000.000,-) dikali Indeks Bangunan 40 Retribusi Persetujuan 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 (Kemkeu, 2022).

KESIMPULAN

Batasan kewenangan pemerintah daerah dalam penerbitan persetujuan bangunan gedung PBG pasca berlakunya Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dibatasi oleh: a. masa atau tenggang waktu Wewenang; b. wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan c. cakupan bidang atau materi. Penerbitan PBG di wilayah daratan di Kota Surabaya harus menyesuaikan dengan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038. Dimana dalam RDTR ini telah diatur tentang struktur ruang dan pola

ruang serta peraturan zonasi Kota Surabaya di wilayah daratan. Sedangkan untuk pengaturan dan izin pemanfaatan ruang laut telah diatur tersendiri di dalam Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan (Kepmen KP) Nomor 42/2022 tentang Mekanisme Penyelenggaraan Pendirian dan/atau Penempatan Bangunan dan Instalasi di laut. Di Kota Surabaya, yang berwenang mengeluarkan kebijakan atau perizinan, yaitu melalui DPMPTSP atau Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan rekomendasi dari Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman serta Pertahanan, kemudian mendapatkan surat pernyataan dari SPPST dan DPKRPP, pemerintah melakukan proses penerbitan PBG. Pemkot Surabaya memiliki kewenangan untuk mengesahkan PBG yang dinilai telah lulus standar teknik, membekukan PBG yang telah melanggar prosedur, menunjuk pengawas untuk mengawasi proses dari PBG, sampai dengan membuat akun SIMBG yaitu akun elektronik untuk pemrosesan surat izin bangunan gedung kemudian sampai penerbitan PBG.

Akibat hukum berlakunya Perpu Nomor 2 Tahun 2022 terhadap penerbitan persetujuan bangunan PBG di Pemkot Surabaya adalah pada 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. PBG mengatur pelaku usaha secara struktural pembangunan gedung mulai dari tata ruang, tipe bangunan, model bangunan, dan yang lainnya, diatur di dalam perundang-undangan, sehingga bangunan yang dibangun oleh pelaku usaha menjadi semakin tertib. PBG juga menjadikan tata kelola kota semakin dinamis dengan tujuan dan prinsip strategis yang diselaraskan dari pemerintah daerah.

Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian ini diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi besar terhadap perizinan usaha khususnya untuk pembangunan gedung di Surabaya. Pemerintah daerah seharusnya melakukan sosialisasi lebih menyeluruh ke lapisan masyarakat agar masyarakat mengetahui pentingnya memiliki PBG dalam berbisnis. Penelitian ini memiliki banyak kekurangan diantaranya sumber yang kurang menyeluruh dan diperlukan pembahasan mengenai solusi atas kendala-kendala yang dialami terhadap pembahasan seperti kendala-kendala dalam menerbitkan PPG yang masih belum maksimal di kota Surabaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 125.
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary 8th edition*, (West Group, 2004), 931
- Burhan, A. *Metode penelitian hukum*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2007).
- Utrecht. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. (Jakarta: Ichtiar 1957), 187 dalam Andrian Sutedi. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. (Jakarta. Sinar Grafika. 2010), 167

- Harianto, E. "Action Design Research (Adr) Di Pelayanan Terpadu Satu Pintu", *Master's thesis*, Universitas Islam Indonesia, (2017), 28
- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Kencana, Jakarta, 2016), 143.
- Josep Riwo Kaho, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia (Identifikasi beberapa faktor yang mempengaruhi penyelenggaraannya)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 80
- Karnantohadi, P. *Prinsip hukum pelayanan perizinan terpadu di Indonesia*. (Jakarta: Kencana. 2020), 52
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 198-199
- Suharsimi Arikanto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta: 2010), 22
- Sunggono, B. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002). 43.
- Teng Syafrudin, *Perizinan untuk Berbagai Kegiatan, Makalah tidak dipublikasikan, hlm. 1 dikutip pada skripsi M. Panca Kurniawan*. 2016. Kewenangan Badan Penanaman Modal Dan Perizinan (Bpmp) Kota Bandar Lampung Dalam Mengeluarkan Izin Di Bidang Kepariwisata. Universitas Lampung (<http://digilib.unila.ac.id/>)
- Anggraini, Radjikan, & Hartono, "Profesionalisme pelayanan izin mendirikan bangunan (imb) di kota surabaya melalui surabaya single window". *Praja observer: Jurnal Penelitian Administrasi Publik (e-ISSN: 2797-0469)*, 2(06), (2022), 17
- Aufa, M. F., Syahbania, N., & Pradana, F. A. "Juridical Study in Implementing A System on Licensing for Establishing Buildings in Banjarmasin City". *Jurnal Penegakan Hukum dan Keadilan*, 3(1), (2022), 61
- Aufa, M. F., Syahbania, N., & Pradana, F. A. "Juridical Study in Implementing A System on Licensing for Establishing Buildings in Banjarmasin City". *Jurnal Penegakan Hukum dan Keadilan*, 3(1), (2022), 60-77.
- Mandasari, Z. "AAUPB dan Dinamika Pelayanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung". *JAPHTN-HAN*, 2(1), (2023), 94
- Miftah, F., Firdauzi, N., & Arwanto, B. "Kepastian Hukum Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dalam Penerbitan Izin Usaha di Kota Surabaya". *ULIL ALBAB: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(7), (2022), 3
- Ristanti, Y. D., & Handoyo, E. "Undang-undang otonomi daerah dan pembangunan ekonomi daerah". *Jurnal RAK (Riset Akuntansi Keuangan)*, 2(1), (2017), 118
- Safitri, S. "Sejarah perkembangan otonomi daerah di Indonesia". *Criksetra: Jurnal Pendidikan Sejarah*, 5(1), (2016), 79
- Suparman, N," Kualitas pelayanan izin mendirikan bangunan (IMB) pada badan pelayanan perizinan terpadu dan penanaman modal (BPPTPM) kabupaten cianjur provinsi jawa barat". *Jurnal Borneo Administrator*, 13(1), (2017), 44
- Suparman, N. "Kualitas pelayanan izin mendirikan bangunan (IMB) pada badan pelayanan perizinan terpadu dan penanaman modal (BPPTPM) kabupaten cianjur provinsi jawa barat". *Jurnal Borneo Administrator*, 13(1), (2017), 42

Tama, B. P. “Izin Mendirikan Bangunan (IMB)”. *Researchgate*, (October 2019), 3(3), (2019),
2

Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945;

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-
Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung yang merupakan turunan
dari UU Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung
Peraturan Walikota Surabaya Nomor 116 Tahun 2022 Tentang
Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 6 Tahun 2017 Tentang Perubahan
Tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Perpu Nomor 2 Tahun 2022 (Perppu 2/2022) tentang Cipta Kerja.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang Undang Dasar Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah
Daerah

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung