

LAMPIRAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEMBRANA
NOMOR 1 TAHUN 2022
TENTANG
RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN
GEDUNG

I. PERHITUNGAN RETRIBUSI BANGUNAN GEDUNG

Retribusi Bangunan Gedung dikenakan kepada pemohon PBG oleh Pemerintah Daerah atas layanan pemeriksaan pemenuhan standar teknis, penerbitan PBG, inspeksi bangunan gedung, penerbitan SLF dan SBKBG, serta pencetakan plakat SLF.

Rumus perhitungan retribusi Bangunan Gedung

Nilai Retribusi (Nr) : LLt x (Ilo x SHST) x It x Ibg

LLT : $\sum (LLi + LBi)$

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

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

Ibg : Indeks Bangunan Gedung Terbangun

LLi : Luas Lantai ke-i

LBi : Luas Basemen ke-i

If : Indeks Fungsi

bp : bobot parameter

Ip : Indeks parameter

Fm : Faktor kepemilikan

A. Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST)

SHST yang dipakai dalam perhitungan retribusi merupakan SHST untuk Bangunan Gedung Negara sederhana. SHST dapat mempergunakan nilai Harga Satuan Bangunan Gedung Negara yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah Kabupaten Jembrana menetapkan Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara, Rumah Negara dan Pagar yang diperbaharui setiap tahun dan dihitung berdasarkan pedoman perhitungan standar harga satuan tertinggi yang ditetapkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

B. Indeks Lokalitas (Ilo)

Ilo ditetapkan sebesar 0,5% (nol koma lima persen). Indeks lokalitas ditetapkan dengan menyimulasikan nilai perhitungan retribusi bangunan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan perbandingannya dengan nilai retribusi yang berlaku sebelumnya.

C. Indeks Terintegrasi (It)

Tabel Indeks Terintegrasi (It)

Fungsi	Indeks Fungsi (If)	Klasifikasi	Bobot Parameter (bp)	Parameter	Indeks Parameter (Ip)
Usaha	0,7	Kompleksitas	0,3	a. Sederhana b. Tidak Sederhana	1 2
Usaha (UMKM – Prototype)	0,5	Permanensi	0,2	a. Sederhana b. Tidak Sederhana	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)			
Ganda/Campuran a. Luas <500 m ² dan <2 lantai	0,6	a. Perorangan/Badan Usaha : 1 b. Negara : 0			
b. > 500 m ² dan >2 lantai	0,8				

Tabel Koefisien Jumlah Lantai

Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah lantai	Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah lantai
Basemen 3 lapis + (n)	1,393 + 0,1 (n)	31	1,686
Basemen 3 lapis	1,393	32	1,696
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	1,769

Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah lantai	Jumlah Lantai	Koefisien Jumlah lantai
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
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 Bangunan Gedung

Rumus Perhitungan Koefisien Ketinggian Bangunan Gedung

$$\frac{(\sum (LL_i \times KL)) + \sum (LB_i \times KB)}{(\sum LL_i + \sum LB)}$$

Keterangan:

- LL_i : Luas Lantai ke-i
 KL : Koefisien Jumlah lantai
 LB_i : Luas Basemen ke-i
 KB_i : Koefisien Jumlah lapis

D. Indeks Bangunan Gedung Terbangun (Ibg)

Tabel Indeks BG Terbangun (Ibg)

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

Contoh Perhitungan Retribusi Bangunan Gedung

1. Fungsi Hunian

Fungsi	Indeks Fungsi	Bp x Ip		Klasifikasi dan Parameter	
Rumah Tinggal	0,15	0,3 x 1	= 0,3	Kompleksitas	: Sederhana
		0,20 x 2,00	= 0,40	Permanensi	: Permanen
		0,50 x 1,00	= 0,50	Ketinggian	: 1 lantai
		$\sum (bp \times lp)$	1,2	Kepemilikan	: perorangan
Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1					
Indeks Terintegrasi (It): 0,15 x 1,2 x 1 = 0,18					

Contoh perhitungan Retribusi dengan studi kasus rumah tinggal baru tipe 36 di Loloan Timur

Data Bangunan	
Fungsi	: Hunian
Luas Bangunan (Llt)	: 36 m²
Ketinggian	: 1 Lantai
Lokasi	: Loloan Timur
Kepemilikan	: Pribadi
SHST BG sederhana	: Rp. 4.100.000,-
Indeks Lokalitas	: 0,5%

Cara perhitungan : Luas Total Lantai (Llt) x (indeks lokalitas x SHST) x Indeks Terintegrasi (It) x Indeks BG Terbangun
 : 36 x (0,5% x Rp. 4.100.000,-) x 0,18 x 1
 : **Rp. 132,840,-**

Jadi tarif retribusi yang dikenakan sebesar Rp. 132,840 untuk rumah tinggal baru tipe 36

2. Fungsi Usaha

Fungsi	Indeks Fungsi	Bp x Ip		Klasifikasi dan Parameter
Restoran	0,7	0,3 x 2	= 0,6	Kompleksitas : Tidak Sederhana
		0,20 x 2,00	= 0,40	Permanensi : Permanen
		0,50 x 1,12	= 0,56	Ketinggian : 3 lantai
		$\sum (bp \times lp)$	1,56	Kepemilikan : Perorangan
Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1 Indeks Terintegrasi (It): 0,7 x 1,56 x 1 = 1,092				

Contoh perhitungan Retribusi dengan Studi Kasus gedung restoran baru di Jembrana.

Data Bangunan	
Fungsi	: Usaha
Luas Bangunan (Llt)	: 738 m²
Ketinggian	: 3 Lantai
Lokasi	: Jembrana
Kepemilikan	: Pribadi
SHST BG Tipe sederhana	: Rp. 4.100.000,-
Indeks Lokalitas	: 0,5%

Cara perhitungan : Luas Total Lantai (Llt) x (indeks lokalitas x SHST) x Indeks Terintegrasi (It) x Indeks BG Terbangun
 : 738 x (0,5% x Rp. 4.100.000,-) x 1,092 x 1
 : **Rp. 16.520.868,-**

Jadi tarif retribusi yang dikenakan sebesar Rp. 16.520.868 untuk Gedung restoran baru.

II. PERHITUNGAN RETRIBUSI PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

Rumus perhitungan retribusi Prasarana Bangunan Gedung

$$BG : V \times I \times Ibg \times HSpbg$$

Keterangan:

V	: Volume
I	: Indeks prasarana Bangunan Gedung
Ibg	: Indeks Bangunan Gedung Terbangun
HSpbg	: Harga Satuan Retribusi Prasarana Bangunan Gedung

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

NO	Jenis Prasarana	Bangunan		Harga Satuan Retribusi Prasarana (HS _{pbg})	Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I)		
					Pembangunan Baru	Rusak Berat/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 65% dari BG	Rusak Sedang/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 45% dari BG
1	2	3		4	5	6	7
1	Konstruksi pembatas / penahan / pengamanan kepemilikan	a	Pagar	Rp. 1.100/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Tanggul / retaining wall	Rp. 1.500/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		c	Turap / batas kavling	Rp. 1.100/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
2	Konstruksi penanda masuk lokasi	a	Gapura	Rp. 250.000 /m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Gerbang	Rp. 250.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
3	Konstruksi perkerasan	a	Jalan	Rp. 500/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Lapangan Upacara	Rp. 750/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		c	Lapangan olah raga terbuka	Rp. 1.250/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
4	Konstruksi Perkerasan Aspal/Beton			Rp. 750/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
5	Konstruksi Perkerasan Grasblock			Rp. 50.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
6	Konstruksi penghubung	a	Jembatan	Rp. 50.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Box culvert	Rp. 50.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	Jenis Prasarana	Bangunan		Harga Satuan Retribusi Prasarana (HSpbg)	Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I)		
					Pembangunan Baru	Rusak Berat/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 65% dari BG	Rusak Sedang/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 45% dari BG
1	2	3		4	5	6	7
7	Konstruksi Penghubung (jembatan antar gedung)			Rp. 50.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
8	Konstruksi Penghubung (jembatan penyebrangan orang/barang)			Rp. 50.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
9	Konstruksi Penghubung (jembatan bawah tanah/ <i>underpass</i>)			Rp. 50.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
10	Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah	a	Kolam renang	Rp. 5.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Kolam pengolahan air (<i>water treatment</i>)	Rp. 3.500/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		c	Bak penyimpanan air bawah tanah / di atas tanah	Rp. 5.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		d	Kolam Ikan / Tambak	Rp. 5.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
11	Konstruksi Septictank /			Rp. 10.000/ m2	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	Jenis Prasarana	Bangunan	Harga Satuan Retribusi Prasarana (HSpbg)	Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I)		
				Pembangunan Baru	Rusak Berat/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 65% dari BG	Rusak Sedang/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 45% dari BG
1	2	3	4	5	6	7
	Sumur Resapan					
12	Konstruksi Menara	a	Menara Reservoir Rp. 12.500/5m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Cerobong Rp. 50.000/5m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
13	Konstruksi Menara Air		Rp. 12.500/5m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
14	Kontruksi Monumen	a	Tugu Rp. 115.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Patung Rp. 115.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		c	Di dalam persil Rp. 115.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		d	Di luar persil Rp. 115.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
15	Konstruksi instalasi / gardu listrik	a	Instalasi listrik (maksimal luas 10 m ²) Rp. 100.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		b	Kelebihan luasan Rp. 5.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		c	Instalasi telepon/komunikasi (maksimal luas 10 m ²) Rp. 100.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		d	Kelebihan luasan Rp. 5.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		e	Instalasi pengolahan (maksimal luas 10 m ²) Rp. 100.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
			Kelebihan luasan Rp. 5.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	Jenis Prasarana	Bangunan		Harga Satuan Retribusi Prasarana (HSpbg)	Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I)			
					Pembangunan Baru	Rusak Berat/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 65% dari BG	Rusak Sedang/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 45% dari BG	
1	2	3		4	5	6	7	
16	Konstruksi reklame / papan nama	a	Billboard Papan Iklan	Rp. 2.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		b	Papan Nama (berdiri sendiri atau berupa tembok paga)	Rp. 200.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		c	Videotron/Megatron (maksimal luas 6 m ²)	Rp. 3.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
			Kelebihan luasan	Rp. 500.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
17	Pondasi Mesin (di luar Bangunan)			Rp. 10.000/unit mesin	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
18	Konstruksi Menara Televisi			Rp. 50.000.000/unit (tinggi maksimal 100 m, apabila ada penambahan ketinggian, dihitung kelipatannya)	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
19	Konstruksi Antena Radio							
		1) Standing tower dengan konstruksi 3-4 kaki	a	Ketinggian 25-50 m	Rp. 25.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
			b	Ketinggian 51-75 m	Rp. 37.500.000/unit			
			c	Ketinggian 76-100 m	Rp. 50.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
			d	Ketinggian 101-125 m	Rp. 62.500.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
			e	Ketinggian 126-150 m	Rp. 75.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	Jenis Prasarana	Bangunan		Harga Satuan Retribusi Prasarana (HSpbg)	Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I)			
					Pembangunan Baru	Rusak Berat/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 65% dari BG	Rusak Sedang/Pekerjaan Konstruksi Sebesar 45% dari BG	
1	2	3		4	5	6	7	
		f	Ketinggian di atas 150m	Rp. 100.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
	2) Sistem guy wire/ bentang kawat	a	Ketinggian 0-50 m	Rp. 10.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		b	Ketinggian 51-75 m	Rp. 15.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		c	Ketinggian 76-100 m	Rp. 20.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		d	Ketinggian di atas 100m	Rp. 30.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
20	Konstruksi Antena (Tower Telekomunikasi)	Menara Bersama						
			Ketinggian < 25 m	Rp. 12.500.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
			Ketinggian 25-50 m	Rp. 25.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
			Ketinggian di atas 50 m	Rp. 50.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		Menara Mandiri						
			Ketinggian < 25 m	Rp. 12.500.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
			Ketinggian 25-50 m	Rp. 25.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		Ketinggian > 50 m	Rp. 50.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225		
21	Tangki Tanam Bahan Bakar			Rp. 1.500.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
22	Pekerjaan Drainase (Dalam Persil)	a	Saluran	Rp. 1.000/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		b	Kolam Tampung	Rp. 5.000/m ²	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
23	Konstruksi Penyimpanan / Silo			Rp. 15.000/ m ³	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	

Contoh perhitungan retribusi dengan studi kasus Prasarana pagar rumah baru di Desa Batuagung, Jembrana.

Data Prasarana

Panjang : 50 m
Lokasi : Desa Batuagung
Kepemilikan : Pribadi
Harga Satuan Prasarana : Rp. 1.100/m

Indeks Prasarana (Baru) : 1
Indeks BG terbangun : 1

Cara perhitungan : Volume (V) x HS_{PBG} x Indeks Prasarana (I) x Indeks BG Terbangun
: 50 x 1.100 x 1 x 1
: **Rp. 55.000,-**

BUPATI JEMBRANA,

Ttd

I NENGAH TAMBA