

LAMPIRAN  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
PANGANDARAN  
NOMOR 7 TAHUN 2022  
TENTANG  
RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN  
GEDUNG

STRUKTUR DAN BESARNYA TARIF RETRIBUSI PBG

A. BANGUNAN GEDUNG

1. Standar Harga Satuan Tertinggi

Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) diperoleh dari standar harga satuan teritinggi untuk bangunan gedung negara sederhana yang sudah ditetapkan oleh Bupati Tahun 2021 dan ditetapkan untuk bangunan tidak sederhana sebesar Rp4.690.000,00 (empat juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) serta untuk bangunan sederhana sebesar Rp3.770.000,00 (tiga juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah).

SHST tersebut dihitung berdasarkan pedoman perhitungan standar harga satuan tertinggi yang ditetapkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

2. Indeks Lokalitas

Fungsi Bangunan	Keterangan	Indeks Lokalitas			
		Jalan Nasional	Jalan Provinsi	Jalan Kabupaten	Jalan Lingkungan
Hunian	Sederhana	0.5	0.5	0.5	0.4
	Tidak Sederhana	0.5	0.5	0.5	0.4
Usaha	Mikro	0.4	0.4	0.4	0.3
	Non mikro	0.5	0.5	0.5	0.5

Sosial Budaya	PAUD s.d. SLTA	0.1	0.1	0.1	0.1
	Perguruan Tinggi	0.2	0.2	0.2	0.2
Khusus		0.5	0.5	0.5	0.4

3. Indeks Terintegrasi

<b>Fungsi</b>	<b>Indeks Fungsi</b>	<b>Klasifikasi</b>	<b>Bobot Parameter</b>	<b>Parameter</b>	<b>Indeks Parameter (Ip)</b>
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 <sup>2</sup> dan < 2 lantai b. > 100 m <sup>2</sup> dan > 2 lantai	0,15 0,17	Ketinggian	0,5	*) Mengikuti tabel koefisien jumlah lantai	*)Mengikuti tabel koefisien jumlah lantai
Keagamaan	0				
Fungsi Khusus	1				
Sosial Budaya	0,3	Faktor Kepemilikan (Fm)		a. Negara	0
Ganda/Campuran a. luas < 500 m <sup>2</sup> dan < 2 lantai b. luas >500 m <sup>2</sup> dan > 2 lantai	0,6 0,8			b. Perorangan/ Badan Usaha	1

4. Tabel Koefisien Jumlah Lantai

<b>Jumlah Lantai</b>	<b>Koefisien Jumlah Lantai</b>
Basemen 3 lapis + (n)	1,393 + 0,1 (n)
Basemen 3 lapis	1,393
Basemen 2 lapis	1,299
Basemen 1 lapis	1,197
1	1
2	1,090
3	1,120
4	1,135
5	1,162
6	1,197
7	1,236
8	1,265
9	1,299
10	1,333
11	1,364
12	1,393
13	1,420
14	1,445
15	1,468
16	1,489
17	1,508
18	1,525
19	1,541
20	1,556
21	1,570
22	1,584

<b>Jumlah Lantai</b>	<b>Koefisien Jumlah Lantai</b>
30	1,676
31	1,686
32	1,695
33	1,704
34	1,713
35	1,722
36	1,730
37	1,738
38	1,746
39	1,754
40	1,761
41	1,768
42	1,775
43	1,782
44	1,789
45	1,795
46	1,801
47	1,807
48	1,813
49	1,818
50	1,823
51	1,828
52	1,833
53	1,837
54	1,841
55	1,845

23	1,597
24	1,610
25	1,622
26	1,634
27	1,645
28	1,656
29	1,666

56	1,849
57	1,853
58	1,856
59	1,859
60	1,862
60 + (n)	1,862+ 0,003 (n)

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.

$$\text{Koefisien Ketinggian BG} = \frac{(\sum(LLi \times KLi)) + (\sum(LBi \times KBi))}{(\sum LLi + \sum LBi)}$$

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

5. Indeks Bangunan Gedung Terbangun(Ibg)

**Tabel Indeks Bangunan Gedung Terbangun (Ibg)**

Jenis pembangunan	Indeks Bangunan Gedung Terbangun
Bangunan Gedung Baru	1
a. sedang	0,45 x 50% = <b>0,225</b>
b. Berat	0,65 x 50% = <b>0,325</b>

Pelestarian/Pemugaran	
a. Pratama	$0,65 \times 50\% = \mathbf{0,325}$
b. Madya	$0,45 \times 50\% = \mathbf{0,225}$
c. Utama	$0,30 \times 50\% = \mathbf{0,150}$

6. Contoh Perhitungan Retribusi PBG

Fungsi	Indeks Fungsi	bp x Ip	Klasifikasi dan Parameter
Rumah Tinggal	0,15	$0,3 \times \mathbf{1} = 0,3$ $0,20 \times \mathbf{2,00} = 0,40$ $0,50 \times \mathbf{1,00} = 0,50$ $\Sigma (\mathbf{bp} \times \mathbf{Ip}) \quad \mathbf{1,2}$	Kompleksitas : <b>Sederhana</b> Permanensi: : <b>Permanen</b> Ketinggian : <b>1 lantai</b> Kepemilikan : <b>perorangan</b>
Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1 Indeks Terintegrasi (It): $0,15 \times 1,2 \times 1 = \mathbf{0,18}$			

7. Contoh kasus rumah tinggal baru tipe 36 di Daerah

Data Bangunan

Fungsi : **Hunian**  
 Luas Bangunan (Lt) : **36m<sup>2</sup>**  
 Ketinggian : **1lantai**  
 Lokasi : **Kab. Pangandaran**  
 Kepemilikan : **pribadi**  
 SHSTBG Sederhana : **Rp3.770.000,00**  
 Indeks Lokalitas : **0,5%.**

Cara perhitungan nilai Retribusi PBG : Luas Total Lantai (LLt) x (indeks lokalitas x SHST) x Indeks Terintegrasi (It) x Indeks BG Terbangun  
 :  $36 \times (0,5\% \times \text{Rp.}3.770.000,-) \times 0,18 \times 1$   
 : **Rp122.148,00**

8. Studi kasus gedung restoran baru di Daerah

Data Bangunan

Fungsi : **Usaha**  
 Luas Bangunan (Lt) : **738m<sup>2</sup>**  
 Ketinggian : **3lantai**  
 Lokasi : **Kota Pangandaran**  
 Kepemilikan : **pribadi**  
 SHSTBG Sederhana : **Rp.3.770.000,-**  
 Indeks Lokalitas : **0,5%.**

Fungsi	Indeks Fungsi	bp x Ip		Klasifikasi dan Parameter
Rumah Tinggal	0,7	0,3 x <b>2</b>	= 0,6	Kompleksitas : <b>tidak sederhana</b>
		0,20 x <b>2,00</b>	=0,40	Permanensi : <b>Permanen</b>
		0,50 x <b>1,12</b>	=0,56	Ketinggian : <b>3 lantai</b>
		<b>∑ (bp xIp)</b>	<b>1,56</b>	Kepemilikan : <b>perorangan</b>
Faktor Kepemilikan (Perorangan) = 1				
Indeks Terintegrasi (It): 0,7 x 1.56 x 1 = <b>1,092</b>				

Cara perhitungan nilai Retribusi PBG : Luas Total Lantai (LLt) x (indeks lokalitas x SHST) x Indeks Terintegrasi (It) x Indeks BG Terbangun  
 : 738 x (0.5% x Rp3.770.000,00) x 1,092 x 1  
 : **Rp15.191.140,00**

B. 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 <sub>PBG</sub> )	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
1	2	3	4	5	6	7
1.	Konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman	Pagar	Rp 2.500/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Tanggul/ <i>retaining wall</i>	Rp 2.700/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Turap batas kaveling/persil	Rp 3.000/m	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
2.	Konstruksi penanda masuk lokasi	Gapura	Rp 30.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Gerbang	Rp 25.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
3.	Konstruksi perkerasan	Jalan	Rp 2.500/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Lapangan upacara	Rp 2.500/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Lapangan olahraga terbuka	Rp 2.500/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
4.	Konstruksi perkerasan aspal, beton		Rp 2.500/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
5.	Konstruksi perkerasan <i>grassblock</i>		Rp 2.500/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
6.	Konstruksi penghubung	Jembatan	Rp 175.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		<i>Box culvert</i>	Rp 185.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA ( $HS_{PBG}$ )	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
7.	Konstruksi penghubung (jembatan antar gedung)		Rp 165.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
8.	Konstruksi penghubung (jembatan penyebrangan orang/barang)		Rp 150.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
9.	Konstruksi penghubung (jembatan bawah tanah/ <i>Underpass</i> )		Rp 175.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
10.	Konstruksi kolam/ <i>reservoir</i> bawah tanah	Kolam renang	Rp 15.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Kolam pengolahan air <i>reservoir</i> di bawah tanah	Rp 17.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
11.	Konstruksi <i>septic tank</i> , sumur resapan		6.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
12.	Konstruksi menara	Menara <i>reservoir</i>	Rp 75.000/5m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Cerobong	Rp 75.000/5m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
13.	Konstruksi menara air		Rp 75.000/5m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225



NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA (HS <sub>PBG</sub> )	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
14.	Konstruksi monumen	Tugu	Rp 500.000/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Patung	Rp 550.000/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Di dalam persil	Rp 500.000/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Di luar persil	Rp 550.000/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
15.	Konstruksi instalasi/gardu listrik	Instalasi listrik	Rp 125.000/Unit (luas maksimum 10 m <sup>2</sup> . apabila ada penambahan luas unit, dikenakan biaya tambahan Rp 5.000/m <sup>2</sup> )	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Instalasi telepon/komunika si	Rp 125.000/Unit (luas maksimum 10 m <sup>2</sup> . apabila ada penambahan luasunit, dikenakan biaya tambahan Rp 5.000/m <sup>2</sup> )	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Instalasi pengolahan	Rp 125.000/Unit (luas maksimum 10 m <sup>2</sup> . apabila ada penambahan luas unit, dikenakan biaya tambahan Rp 5.000/m <sup>2</sup> )	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA ( $HS_{PBG}$ )	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)			
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG	
16.	Konstruksi reklame/papan nama	Billboard papan iklan	Rp 150.000/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		Papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar)	Rp 150.000/Unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		Megatron atau Videotron	Rp 200.000/Unit				
17.	Fondasi mesin (diluar bangunan)		RP 500.000/Unit mesin	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
18.	Konstruksi menara televisi		Rp 750.000/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		Rp100.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	
		Standing tower dengan konstruksi 3-4 kaki:	Ketinggian 25-50 m	Rp 400.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
			Ketinggian 51-75 m	Rp 800.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
			Ketinggian 76-100 m	Rp 1.200.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 101-	Rp 1.600.000unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225	

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA (HS <sub>PBG</sub> )	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
		125 m				
		Ketinggian 126-150 m	Rp 2.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian diatas 150 m	Rp2.500.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
	Sistem <i>guy wire</i> / bentang kawat:	Ketinggian 0-50 m	Rp 300.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 51-75 m	Rp 600.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 76-100 m	Rp 900.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian diatas 100 m	Rp 1.200.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
20.	Konstruksi antena ( <i>tower</i> telekomunikasi)	Menara bersama				
		Ketinggian kurang dari 25 m	Rp 750.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 25-50 m	Rp 1.500.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian diatas 50 m	Rp 2.500.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Menara mandiri				
		Ketinggian kurang dari 25 m	Rp 400.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Ketinggian 25-50 m	Rp 800.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI PRASARANA ( $HS_{PBG}$ )	INDEKS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG (I)		
				PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 65% DARI BANGUNAN GEDUNG	RUSAK SEDANG/PEKERJAAN KONSTRUKSI SEBESAR 45% DARI BANGUNAN GEDUNG
		Ketinggian diatas 50 m	Rp 1.000.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
21.	Tangki tanam bahan bakar		Rp 15.000/unit	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
22.	Pekerjaan drainase (dalam persil)	Saluran	Rp 2.500/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
		Kolam tampung	Rp 3.000/m <sup>2</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225
23.	Konstruksi penyimpanan/ silo		Rp 2.500/m <sup>3</sup>	1,00	0,65 x50% = 0,325	0,45 x50% = 0,225

BUPATI PANGANDARAN,

ttd

JEJE WIRADINATA

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kabupaten Pangandaran,



Yaya Shadiat, S.H., M.Si.  
Pembina Tingkat I, IV/b  
NIP. 19700712 199803 1 010