



EFEKTIFITAS PENDAMPINGAN PENERBITAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG KEPADA PENERIMA BANTUAN RUMAH SUSUN

Made Widiadnyana Wardiha^{1*}

¹Balai Pelaksana Penediaan Perumahan Jawa IV, Direktorat Jenderal Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

^{1*}made.wardiha@pu.go.id

Abstrak

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan dokumen perizinan yang wajib dimiliki apabila akan membangun bangunan gedung salah satunya rumah susun. Adanya perubahan peraturan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 menjadi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 dimana Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berubah menjadi PBG dan diproses melalui aplikasi Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) berpotensi mempersulit masyarakat dikarenakan belum secara luas mengetahui tata caranya. Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa IV yang melakukan pembangunan rumah susun dimana penerima bantuannya wajib untuk mengurus penerbitan PBG berupaya untuk memberikan fasilitasi kepada penerima bantuan melalui pelaksanaan sosialisasi mekanisme pengajuan usulan penerbitan PBG, penyampaian kelengkapan dokumen teknis, pendampingan pengisian aplikasi SIMBG, pendampingan penerbitan dokumen lingkungan dan penilaian bangunan gedung, serta fasilitasi penerbitan sertifikat laik fungsi. Fasilitasi ini dimulai pada tahun 2023, dimana secara signifikan berpengaruh pada peningkatan jumlah PBG yang dapat diterbitkan dari sebelumnya satu atau dua dokumen per tahun menjadi enam dokumen pada tahun 2023, dimana secara persentase, PBG yang terbit sebanyak 33,33% dari total rumah susun terbangun pada tahun 2023. Selanjutnya, agar penerbitan PBG rumah susun dapat lebih meningkat, maka diperlukan konsistensi fasilitasi yang telah dilakukan.

Kata Kunci: persetujuan bangunan gedung, rumah susun, penerima bantuan, pendampingan

Abstract

Building Construction Approval (PBG) is a mandatory permit document acquired to build a storey building such as dormitory/flats. The alter regulations from Law Number 28 of 2002 into Law Number 11 of 2020 where the Building Construction Permit (IMB) has been altered to PBG and processed through online application Building Management Information System (SIMBG) which has the potential to bring difficulties for the users/proposers because the procedures are not widely known. Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa IV who conducting flats building, where the recipients obliged to process the PBG licence is trying to facilitate the issue by socializing of PBG licence proposal submission mechanism including submission of technical documents, assisting in SIMBG application filling, assisting of environmental documents issuance and building assessments, and also facilitating the feasibility functional certificates issuance. These facilitations has been started since 2023, which is significantly affect the increasing number of PBGs that can be issued, from previously one or two documents per year up to six documents in 2023, where in percentage, the PBGs issued has reached 33.33% of the total flats built in 2023. Furthermore, in order to increase the PBG issuance for flats building, it requires consistency to perform facilitation that has been carried out.

Keywords: building construction approval, flats, recipients, facilitation

1. Pendahuluan

Sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus Pasal 26 Ayat (1) mengenai persyaratan proposal bantuan Pembangunan rumah susun disebutkan bahwa

persyaratan usulan bantuan rumah susun diantaranya pengusul harus menyampaikan surat pernyataan dukungan dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan surat pernyataan tanggung jawab pemohon bantuan Pembangunan rumah susun yang di dalamnya tercantum mengenai komitmen dalam penyelesaian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) (Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2022). Berdasarkan hal tersebut, maka pengusul atau penerima bantuan rumah susun wajib untuk memproses penerbitan PBG dengan difasilitasi oleh pemerintah daerah setempat. Namun kondisi saat ini, masih banyak penerima bantuan rumah susun belum memproses dan berhasil menerbitkan PBG, padahal PBG merupakan salah satu persyaratan serah terima aset rumah susun tersebut.

Total jumlah aset rumah susun yang pernah dibangun di wilayah Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa IV dengan wilayah kerja Provinsi Jawa Timur dan Bali sejak tahun 2005 sampai dengan 2023 yaitu sejumlah 379 tower. Secara umum, sangat sedikit dari rumah susun tersebut yang memiliki IMB/PBG dengan rata-rata hanya rumah susun yang dihibahkan kepada pemerintah daerah yang memiliki PBG yaitu sekitar 7% dari total jumlah rumah susun. Berdasarkan kondisi tersebut, perlu dilakukan pendampingan terhadap penerima bantuan rumah susun agar dalam penerbitan PBG, penerima bantuan dapat memproses secara mandiri.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Proses Pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung

Persetujuan bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, 6dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Pengajuan penerbitan PBG dilakukan oleh perseorangan, pemerintah, ataupun badan usaha melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang merupakan sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, 2021).

Sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, masyarakat yang akan mendirikan bangunan diwajibkan untuk memproses Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Karena aturan mengenai perubahan dari IMB menjadi PBG baru diterbitkan di tahun 2021, hal ini menyebabkan masih banyak masyarakat yang belum memahami mekanisme penerbitan PBG melalui SIMBG. Panduan penerbitan PBG melalui SIMBG sendiri telah diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR yang memuat tata cara mulai dari pendaftaran sampai dengan pengajuan permohonan (Direktorat Bina Penataan Bangunan, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR, 2024).

Secara umum, tahapan proses pengajuan PBG adalah sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran dan pengajuan dokumen rencana teknis oleh pemohon melalui SIMBG;
- 2) Pemeriksaan pemenuhan standar teknis arsitektur, struktur, dan mekanikal-elektikal-plumbing (MEP) oleh Tim Penilai Teknis atau Tim Profesi Ahli;
- 3) Konsultasi perencanaan antara Tim Profesi Ahli dengan pemohon dan perencana;
- 4) Penerbitan surat pernyataan pemenuhan standar teknis beserta perhitungan teknis untuk retribusi;
- 5) Pembayaran retribusi dan penerbitan PBG.

Proses penerbitan PBG ini melibatkan dua institusi yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) serta Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) (Riau, Harta, & Diana, 2023). DPUPR melakukan proses pengkajian teknis, sementara DPMPTSP bertugas untuk melakukan perhitungan retribusi dan penerbitan PBG.

Dokumen kelengkapan yang perlu disampaikan oleh pemohon SIMBG diantaranya (Direktorat Bina Penataan Bangunan, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR, 2024):

- 1) Data pemohon atau pemilik bangunan berupa nama dan NIK sesuai KTP, alamat domisili, nomor telepon dan surat elektronik;

- 2) Data bangunan gedung yaitu terkait lokasi bangunan, jenis permohonan, fungsi bangunan, luas bangunan, jumlah lantai, tinggi bangunan, jumlah lantai, dan informasi perancang dokumen teknis;
- 3) Data tanah yang terdiri dari jenis, nomor dan tanggal surat tanah, alamat lokasi tanah, luas tanah, nama pemegang hak atas tanah, gambar batas tanah, gambar dan informasi hasil penyelidikan tanah, surat perjanjian pemanfaatan tanah;
- 4) Dokumen kesesuaian rencana kabupaten / kota (KRRK);
- 5) Dokumen lingkungan baik berupa AMDAL / UKL / UPL / SPPL;
- 6) Data penyedia jasa perencana konstruksi (badan usaha / perseorangan);
- 7) Dokumen rencana teknis, yaitu:
 - a) Dokumen arsitektur:
 - (1) Konsep rancangan arsitektur;
 - (2) Gambar situasi, rencana tapak, denah, potongan, tampak, dan detil bangunan gedung;
 - (3) Gambar rencana tata ruang dalam dan tata ruang luar;
 - (4) Spesifikasi teknis, meliputi spesifikasi umum dan spesifikasi khusus (jenis, tipe, dan karakteristik material/bahan yang digunakan secara lebih detil dan menyeluruh untuk komponen arsitektural).
 - b) Dokumen struktur:
 - (1) Perhitungan teknis sederhana dan gambar rencana pondasi, basement, kolom, balok, pelat lantai dan rangka atap, penutup dan komponen gedung lainnya;
 - (2) Gambar detil struktur;
 - (3) Spesifikasi teknis meliputi spesifikasi umum dan spesifikasi khusus (jenis, tipe, dan karakteristik material/bahan yang digunakan secara lebih detil dan menyeluruh untuk komponen struktural).
 - c) Dokumen Mekanikal, Elektrikal, Plumbing (MEP):
 - (1) Gambar rencana teknis sistem jaringan Listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan, dan pencahayaan umum, pencahayaan khusus dan energi terbarukan;
 - (2) Perhitungan teknis dan gambar rencana detil sistem proteksi petir;
 - (3) Perhitungan teknis dan gambar rencana detil sistem sanitasi plambing yang terdiri dari pengelolaan air bersih, air limbah, air hujan, drainase, persampahan, dan sistem pengelolaan limbah B3;
 - (4) Perhitungan teknis dan gambar rencana detil sistem proteksi kebakaran (fire alarm dan APAR) yang disesuaikan dengan tingkat risiko kebakaran;
 - (5) Perhitungan teknis dan gambar rencana detil sistem penghawaan / ventilasi alami dan buatan, tata udara gedung;
 - (6) Spesifikasi teknis (jenis, tipe, dan karakteristik material/bahan yang digunakan secara lebih detil dan menyeluruh untuk komponen mekanikal, elektrikal, dan plambing).

Masih terdapat beberapa detil dokumen teknis yang perlu dilengkapi untuk jenis bangunan secara umum, namun pada daftar di atas, kelengkapan dokumen disesuaikan untuk bangunan rumah susun dengan tipologi yang dibangun oleh Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR.

2.2 Permasalahan Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung

Prosedur penerbitan izin mendirikan bangunan yang sebelumnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjadi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sedikit banyak menimbulkan permasalahan di lapangan karena perubahan mekanisme serta persyaratan yang lebih detil (Pratama & Lewiandy, 2024). Beberapa permasalahan yang muncul di lapangan berdasarkan beberapa hasil penelitian diantaranya:

1) Sosialisasi yang belum optimal

Dikarenakan informasi mengenai PBG baru dikenalkan sejak tahun 2020 serta penerbitannya menggunakan aplikasi berupa SIMBG, maka diperlukan sosialisasi yang masif kepada masyarakat mengenai tata cara pengajuan usulannya. Keterbatasan sumber daya manusia dari dinas terkait, tersebarnya masyarakat, serta perbedaan pemahaman masyarakat mengenai

teknologi informasi menjadi kendala dalam pelaksanaan sosialisasi (Pratama & Lewiandy, 2024; Riau, Harta, & Diana, 2023; Aminudin, Suryani, Kambolong, & Nurzakinah, 2024).

- 2) Koordinasi yang belum optimal antar pemangku kepentingan
 Proses penerbitan PBG melibatkan banyak pemangku kepentingan mulai dari pengusul (perseorangan atau instansi), DPMPTSP, DPUPR, Dinas Lingkungan Hidup (DLH), serta tim pengkaji teknis. Hal ini akan membutuhkan koordinasi serta proses birokrasi yang cukup Panjang sehingga berpotensi menghambat proses penerbitan PBG (Pratama & Lewiandy, 2024; Riau, Harta, & Diana, 2023).
- 3) Keterbatasan sumber daya
 Sumber daya dalam penerbitan PBG yang terkait diantaranya mulai dari sumber daya manusia dari pengusul, sumber daya manusia dari DPMPTSP dan DPUPR, sumber daya berupa perangkat keras dan lunak yang diperlukan dalam penerapan penggunaan aplikasi SIMBG, serta sumber daya berupa anggaran baik dari pengusul maupun instansi terkait (Riau, Harta, & Diana, 2023; Aminudin, Suryani, Kambolong, & Nurzakinah, 2024).
- 4) Keputusan politik (*political will*) dari pemerintah daerah
 Mengingat bahwa proses penerbitan PBG membutuhkan dokumen yang detil, proses yang cukup panjang, keterlibatan banyak pihak, kebutuhan sumber daya yang cukup dalam penerapan *e-government*, serta adanya retribusi yang merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah, maka komitmen dari pemerintah daerah sangat diperlukan dalam konsistensi pelayanan terhadap penerbitan PBG (Aminudin, Suryani, Kambolong, & Nurzakinah, 2024).
 Adanya permasalahan-permasalahan tersebut dapat menghambat tercapainya tujuan peningkatan kualitas bangunan serta penerapan e-government dalam pelayanan publik di pemerintahan.

3. Metode

Pada kajian ini digunakan data mengenai sosialisasi mekanisme penerbitan PBG kepada penerima bantuan rumah susun terutama di Provinsi Jawa Timur serta jumlah rumah susun yang sudah terbit PBGnya. Data ini diperoleh dari data primer. Analisis terhadap efektifitas pendampingan penerbitan PBG dilakukan melalui metode deskriptif kuantitatif berdasarkan jumlah PBG yang berhasil terbit dibandingkan dengan jumlah penerima bantuan yang menerima pendampingan selama tahun 2023. Data ini juga dibandingkan dengan jumlah rumah susun sebelumnya yang sudah memiliki PBG. Perbandingan data tersebut dianalisis tren yang terjadi berdasarkan metode pendampingan yang dilakukan untuk melihat bagaimana efektifitas pendampingan terhadap peningkatan jumlah PBG yang terbit.

4. Hasil dan Pembahasan

Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa IV (BP2P Jawa IV) di bawah Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat secara konsisten dari tahun ke tahun membangun rumah susun bagi penerima-penerima bantuan di wilayah kerjanya yaitu Provinsi Jawa Timur dan Bali. Sejak tahun 2006 sampai dengan 2023 total sudah terbangun 379 tower rumah susun di Provinsi Jawa Timur dan Bali yang dibangun baik oleh Satuan Kerja di bawah BP2P Jawa IV, satuan kerja pengembangan perumahan, maupun Kementerian Perumahan Rakyat (Tabel 1).

Tabel 1.
Jumlah Rumah Susun Terbangun di Wilayah Kerja BP2P Jawa IV Sejak Tahun 2006 - 2023

No	Tahun	Jumlah Rumah Susun Terbangun (Tower)
1	2006	2
2	2007	1
3	2008	3
4	2009	10

No	Tahun	Jumlah Rumah Susun Terbangun (Tower)
5	2010	4
6	2011	7
7	2012	22
8	2013	64
9	2014	95
10	2015	30
11	2016	14
12	2017	14
13	2018	46
14	2019	14
15	2020	10
16	2021	16
17	2022	9
18	2023	18
Total		379

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung disebutkan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi salah satunya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengalami perubahan istilah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, 2002; Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, 2020). Oleh karena itu, bangunan rumah susun yang dibangun setelah tahun 2002 perlu memiliki IMB atau PBG. Namun berdasarkan *database* aset Barang Milik Negara (BMN) berupa rumah susun BP2P Jawa IV, hanya terdapat sembilan rumah susun yang terdeteksi memiliki dokumen IMB dari total 361 tower rumah susun yang terbangun sejak tahun 2006 sampai dengan 2022.

Jika ditinjau berdasarkan hasil diskusi dengan penerima-penerima bantuan rumah susun serta instansi yang terkait dengan proses penerbitan PBG, permasalahan dalam proses penerbitan PBG khususnya di wilayah kerja BP2P Jawa IV diantaranya:

- 1) Penerima bantuan rumah susun belum memahami prosedur pengajuan usulan penerbitan PBG.
- 2) Permohonan dilakukan pada saat pembangunan rumah susun sudah berjalan sehingga dokumen yang harus diproses berubah menjadi Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Dokumen SLF baru dapat diproses setelah bangunan selesai dibangun dan saat terbit akan sekaligus dengan terbitnya PBG. Hal ini menyebabkan proses penerbitan PBG memakan waktu lebih lama.
- 3) Banyak dari pemohon PBG, dalam hal ini penerima bantuan rumah susun, yang belum mengurus dokumen lingkungan serta dokumen tata ruang seperti Keterangan Rencana Kota (K RK). Penerbitan dokumen-dokumen tersebut membutuhkan waktu lama sehingga akan menghambat proses penerbitan PBG.
- 4) Konsultan perencana sudah habis masa kontraknya sehingga sulit dihubungi kembali untuk memberikan bantuan saat tahap konsultasi perencanaan oleh tim pengkaji teknis.
- 5) Perbedaan persepsi dari setiap kabupaten/kota dalam jumlah dokumen persyaratan serta perhitungan retribusi.

Berdasarkan kondisi tersebut di atas, maka di tahun 2023 dilakukan langkah-langkah untuk mengantisipasi permasalahan tersebut yaitu dengan memberikan sosialisasi pemahaman

mekanisme penerbitan PBG serta pendampingan kepada penerima bantuan rumah susun tahun 2023. Langkah-langkah yang dilakukan antara lain:

1) Pemberian sosialisasi kepada penerima bantuan

Sosialisasi diberikan kepada penerima bantuan rumah susun pada kegiatan *Pre-Construction Meeting (PCM)* yang dilaksanakan oleh PPK ataupun kegiatan pertemuan atau rapat koordinasi dengan penerima bantuan. Pada sosialisasi ini disampaikan mekanisme pengajuan usulan PBG melalui aplikasi SIMBG berdasarkan Buku Panduan SIMBG yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR.

Pada sosialisasi tersebut disampaikan tahapan-tahapan pengajuan usulan PBG mulai dari pembuatan akun, penyiapan dokumen-dokumen pendukung berupa dokumen teknis bangunan maupun dokumen administrasi pengusul, jenis-jenis dokumen yang harus diproses dan dikordinasikan dengan pihak eksternal seperti dinas tata ruang serta dinas lingkungan hidup, serta tata cara pengunggahan dokumen dalam aplikasi SIMBG.



Gambar 1. Sosialisasi mekanisme penerbitan PBG kepada penerima bantuan rumah susun

Sosialisasi ini diperlukan untuk memberikan pemahaman kepada penerima bantuan mengenai tata cara pengajuan usulan PBG sesuai dengan petunjuk teknis. Namun karena sosialisasi ini bersifat teoritis sehingga pertanyaan dari pemohon PBG baru akan muncul setelah mereka melakukan pengajuan secara langsung. Oleh karena itu sosialisasi perlu dilanjutkan dengan pendampingan saat pengisian dokumen pada aplikasi.

2) Penyampaian dokumen-dokumen teknis yang diperlukan untuk penerbitan PBG

Dokumen teknis yang diperlukan diantaranya gambar perencanaan, laporan penyelidikan tanah, laporan perhitungan struktur, spesifikasi teknis, serta sertifikat keahlian dari konsultan perencana. Kebutuhan dokumen teknis untuk penerbitan PBG perlu diberikan penjelasan dan dibantu penyampaiannya kepada penerima bantuan. Hal ini karena banyak dari penerima bantuan yang bukan berasal dari instansi teknis sehingga pemahamannya terhadap dokumen teknis masih kurang. Selain itu dokumen dimiliki oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pelaksana yang lebih fokus dalam pelaksanaan fisik daripada administrasi PBG sehingga perlu ada yang menjembatani antara penerima bantuan dan PPK.

3) Pendampingan pengisian aplikasi Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) serta koordinasi dengan dinas terkait

Seperti disampaikan di atas, tindak lanjut dari sosialisasi mekanisme penerbitan PBG adalah pendampingan saat pengisian dokumen pada aplikasi SIMBG. Penerima bantuan akan lebih banyak memiliki pertanyaan saat mulai melakukan input dokumen. BP2P Jawa IV memfasilitasi tanya jawab dari penerima bantuan yang berkonsultasi mengenai cara membuat akun SIMBG, jenis dokumen yang diunggah sesuai permintaan pada SIMBG, sampai dengan penjelasan setiap tahapan mulai dari pendaftaran sampai dengan pengajuan usulan di aplikasi. Fasilitasi tanya jawab dilakukan melalui media *whatsapp* atau telepon sehingga penerima bantuan dapat secara langsung bertanya dan direspon dengan cepat oleh BP2P Jawa IV.

4) Pendampingan penerbitan dokumen lingkungan dan penilaian bangunan gedung oleh dinas terkait

Pendampingan yang dilakukan adalah melalui mediasi antara penerima bantuan yang mengajukan permohonan PBG dengan dinas terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Penataan Ruang, serta Dinas Lingkungan Hidup di Kabupaten/Kota. Mediasi yang dilakukan diantaranya terkait:

- a) Penerbitan dokumen lingkungan oleh Dinas Lingkungan Hidup (DLH) sebagai salah satu persyaratan pengajuan PBG, dalam hal ini terkait jenis dokumen lingkungan yang harus diterbitkan. Penerima bantuan banyak yang belum memahami apakah dokumen lingkungan yang harus diproses berupa Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pemantauan / Pengelolaan Lingkungan (UKL/UPL) dikarenakan terdapat ketentuan luasan area dari kedua jenis dokumen tersebut. Oleh karena itu balai memberikan informasi dan membantu dalam komunikasi dengan DLH untuk menentukan jenis dokumen lingkungan yang akan diproses.
 - b) Proses penilaian bangunan oleh Tim Penilai Ahli (TPA) salah satunya harus menghadirkan tenaga ahli dari konsultan perencana rumah susun. Dalam hal ini, penerima bantuan sering mengalami kesulitan berkoordinasi dengan konsultan perencana karena tidak memiliki akses langsung. Oleh karena itu balai memfasilitasi untuk berkomunikasi melalui PPK yang berkontrak dengan konsultan perencana untuk dapat menghadirkan tenaga ahli konsultan saat rapat penilaian bangunan.
 - c) Perhitungan biaya retribusi. Dalam hal ini terdapat ketidakseragaman penentuan biaya retribusi di kabupaten/kota sehingga biaya penerbitan PBG antar penerima bantuan terdapat perbedaan yang mencolok. Oleh karena itu balai memfasilitasi untuk berkoordinasi dengan dinas terkait mengenai perhitungan biaya retribusi terutama dalam hal penentuan faktor-faktor pengali seperti faktor kepemilikan, indeks fungsi, dan sebagainya.
- 5) Fasilitasi dalam hal koordinasi dengan PPK dan konsultan pengawas untuk proses penerbitan sertifikat laik fungsi.

Terkadang pada beberapa dinas kabupaten/kota meminta penerima bantuan untuk mengurus Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dengan alasan karena bangunan rumah susun sudah dalam proses pembangunan atau sudah selesai dibangun. Salah satu persyaratan untuk penerbitan SLF adalah dokumen pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung serta pernyataan laik fungsi dari konsultan pengawas. Penerima bantuan mengalami kesulitan karena tidak memiliki akses langsung dengan konsultan pengawas sehingga balai memberikan fasilitasi untuk koordinasi dengan konsultan pengawas melalui PPK agar dapat menyusun dan menandatangani surat pernyataan laik fungsi.

Efektifitas dari langkah-langkah yang sudah dilakukan dapat dilihat dari adanya peningkatan jumlah rumah susun yang memiliki PBG pada tahun 2023 secara signifikan. Pada Tabel 2 terlihat bahwa terdapat enam rumah susun yang sudah terbit dokumen PBG-nya atau sekitar 33,33% dari total jumlah rumah susun terbangun pada tahun tersebut. Jumlah ini tertinggi sejak tahun 2010 dimana rumah susun yang memiliki PBG atau IMB antara satu atau dua rumah susun saja. Dari enam rumah susun, dua diantaranya adalah rumah susun yang penerima bantuannya dari universitas dan empat sisanya dari pondok pesantren. Hal ini memperlihatkan bahwa penerima bantuan yang bukan Pemerintah Daerah telah mengetahui dan dapat memproses penerbitan PBG lebih baik dari sebelumnya.

Tabel 2.
Daftar jumlah rumah susun yang memiliki PBG sejak tahun 2010 sampai dengan 2023

No	Tahun	Jumlah Rumah Susun Terbangun	Jumlah Rumah Susun yang Memiliki PBG	Persentase Rumah Susun yang Memiliki PBG	Kategori Penerima Bantuan		
					Pemerintah Daerah	Universitas	Pondok Pesantren
1	2010	4	1	25,00%		1	
2	2016	14	1	7,14%		1	
3	2018	46	2	4,35%	2		
4	2019	14	2	14,29%	1		1
5	2020	10	2	20,00%	2		
6	2021	16	1	6,25%		1	
7	2023	18	6	33,33%		2	4
Total		122	15		5	5	5

Peningkatan jumlah rumah susun yang dapat menerbitkan PBG tidak terlepas dari peningkatan pengetahuan dan pemahaman dari penerima bantuan rumah susun mengenai tata cara, jenis dokumen yang dibutuhkan, serta dukungan dari balai untuk memberikan fasilitasi dalam proses penerbitannya. Oleh karena itu, konsistensi dari langkah-langkah yang sudah dilakukan perlu dipertahankan agar semakin banyak penerima bantuan yang memahami kewajibannya untuk memproses penerbitan PBG untuk bangunan yang akan diterima dan dimanfaatkan oleh mereka.

5. Kesimpulan dan Saran

Kepemilikan dokumen PBG bagi rumah susun yang dibangun dan akan diserahkan kepada penerima bantuan penting artinya dalam rangka penerapan aturan sesuai Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dukungan dari Kementerian PUPR, dalam hal ini balai selaku Unit Pelaksana Teknis di lapangan untuk memberikan sosialisasi, fasilitasi dokumen kelengkapan, serta pendampingan saat proses penerbitan terbukti cukup efektif untuk meningkatkan jumlah PBG yang terbit dari rumah susun yang dibangun. Hal ini perlu dilakukan secara konsisten sehingga semakin banyak penerima bantuan yang lebih memahami dan melaksanakan kewajibannya untuk memproses penerbitan PBG bagi rumah susun yang akan dimanfaatkan.

6. Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa IV yang telah memberikan dukungan dalam pelaksanaan sosialisasi kepada penerima bantuan rumah susun serta penyediaan dokumen-dokumen teknis untuk membantu penerima bantuan mengajukan usulan PBG.

7. Daftar Rujukan

- Aminudin, Suryani, Kambolong, M., & Nurzakinah, S. (2024). Transformasi E-Government Dalam Persetujuan Bangunan Gedung: Melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) di Kota Kendari Sulawesi Tenggara. *Journal Publicuho*, 7(2), 765-779.
- Direktorat Bina Penataan Bangunan, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR. (2024, 6 25). *Buku Panduan SIMBG, Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung*. Diambil kembali dari <https://simbg.pu.go.id/info/Tutorial-Pemohon-SIMBG-PBG-SLF-Baru.pdf>

- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2022). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus*. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021. (2021). *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Pratama, G., & Lewiandy. (2024). Analisis Yuridis Perbandingan Izin Mendirikan Bangunan dan Persetujuan Bangunan Gedung dari Perspektif Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 4(3), 363-370.
- Riau, D. P., Harta, R., & Diana, B. A. (2023). Peningkatan Perizinan Bangunan Melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung di Provinsi Jawa Timur: Studi Kasus Kota Madiun dan Kabupaten Gresik. *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton*, 9(2), 393-402.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. (2020). *Cipta Kerja*. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002. (2002). *Bangunan Gedung*. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.