

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON



NOMOR 2 TAHUN 2025

PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR 2 TAHUN 2025

TENTANG

PEMBEBASAN RETRIBUSI DAN PERCEPATAN PELAYANAN PERSETUJUAN
BANGUNAN GEDUNG BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA KUASA

BUPATI CIREBON,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 101 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Pasal 99 dan Pasal 102 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu diberikan insentif fiskal berupa pembebasan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
 - b. bahwa untuk melaksanakan Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, Nomor 3015/KPTS/M/2024, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, perlu menetapkan peraturan kepala daerah mengenai penghapusan retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam mendukung pelaksanaan pembangunan tiga juta rumah bagi MBR;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Retribusi dan Percepatan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Undang-Undang Nomor 107 Tahun 2024 tentang Kabupaten Cirebon di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 293, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7044);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

10. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 68);
11. Peraturan Bupati Cirebon Nomor 2 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2024 Nomor 2).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN RETRIBUSI DAN PERCEPATAN PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Cirebon.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Cirebon.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam menyelenggarakan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Cirebon.
5. 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.
6. 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.
7. Retribusi PBG adalah pungutan atas penerbitan persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi

oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
9. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan inisiasi masyarakat.
10. Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD adalah surat ketetapan Retribusi yang menentukan besarnya jumlah pokok Retribusi yang terutang.
11. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan retribusi, atau retribusi terutang sampai kegiatan penagihan retribusi kepada wajib retribusi serta pengawasan penyetorannya.
12. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Sertifikat Laik Fungsi, Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung, Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. pembebasan Retribusi PBG bagi MBR;
- b. kriteria MBR; dan
- c. percepatan pelayanan PBG.

BAB III PEMBEBASAN RETRIBUSI PBG BAGI MBR

Pasal 3

- (1) Pemberian pembebasan Retribusi hanya diberikan terhadap Retribusi persetujuan bangunan gedung.
- (2) Pemberian pembebasan Retribusi dilakukan berdasarkan penetapan Bupati atau permohonan Wajib Retribusi.

- (3) Pemberian pembebasan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk 1 (satu) kali Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.

BAB IV KRITERIA MBR

Pasal 4

- (1) Kriteria MBR merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.
- (3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan:
 - a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
 - b. penghasilan orang perseorangan yang kawin.
- (4) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.
- (6) Dalam hal kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan atau perolehan Rumah dengan mekanisme tabungan perumahan rakyat, besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang.
- (7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (8) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) per bulan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah), kategori kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
- (9) Penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan:
 - a. struk gaji atau surat keterangan penghasilan dari pemberi kerja; atau
 - b. Surat Pernyataan Penghasilan yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah, bagi bukan pekerja.
- (10) Luas lantai paling luas 36 (tiga puluh enam) m² untuk pemilikan Rumah Umum dan luas lantai paling luas 48

(empat puluh delapan) m² untuk pembangunan Rumah Swadaya.

Pasal 5

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dihitung berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atau perolehan Rumah layak huni.
- (2) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai penghasilan paling banyak untuk pemberian kemudahan perolehan atau bantuan pembangunan Rumah.
- (3) Kemampuan membayar biaya perolehan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari angsuran pembiayaan perolehan Rumah Umum menggunakan:
 - a. Suku bunga dan tenor tertentu; atau
 - b. Marjin komersial dan tenor tertentu.
- (4) Kemampuan membayar biaya pembangunan atau perbaikan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:
 - a. angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya; dan/atau
 - b. nilai keswadayaan terhadap biaya pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya.
- (5) Angsuran Pembiayaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a menggunakan:
 - a. Suku bunga dan tenor tertentu; atau
 - b. Marjin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 6

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dihitung sesuai jenis Rumah yang diperoleh berdasarkan:
 - a. harga jual pemilikan Rumah Umum;
 - b. biaya perbaikan Rumah Swadaya; atau
 - c. biaya pembangunan Rumah Swadaya.
- (2) Harga jual Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. harga jual Rumah tunggal;
 - b. harga jual satuan Rumah deret; dan
 - c. harga jual satuan Rumah susun.
- (3) Harga jual pemilikan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tanpa memperhitungkan pajak pertambahan nilai.
- (4) Harga jual Rumah Umum dan biaya pembangunan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c dihitung berdasarkan batasan luas lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya.
- (5) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

Pasal 7

Kemudahan dan percepatan pelayanan PBG diberikan kepada:

- a. Perorangan untuk Pembangunan rumah tinggal tunggal sederhana MBR dengan menggunakan desain prototipe/purwa rupa; dan
- b. Badan Usaha untuk Pembangunan rumah tinggal deret sederhana bagi MBR dengan menggunakan desain prototipe/purwa rupa.

Pasal 8

- (1) Untuk mendapatkan kemudahan dan percepatan pelayanan PBG bagi perorangan untuk Pembangunan rumah tinggal tunggal sederhana MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, harus memenuhi persyaratan dan mengajukan permohonan secara langsung ke Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG).
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia;
 - b. memenuhi kriteria MBR;
 - c. KTP/berdomisili di Kabupaten Cirebon;
 - d. memilih salah satu pilihan desain prototipe/purwa rupa berdasarkan Keputusan Menteri yang membidangi perumahan;
 - e. bukti kepemilikan tanah;
 - f. dokumentasi lokasi berupa titik koordinat lokasi dan foto lokasi;
 - g. Surat Keterangan Penghasilan untuk masyarakat berpenghasilan tetap;
 - h. Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah untuk masyarakat yang berpenghasilan tidak tetap dan/atau pekerja mandiri;
 - i. surat pernyataan kepemilikan rumah pertama; dan
 - j. memiliki akun SIMBG.
- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bupati membentuk Tim untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap permohonan MBR.

Pasal 9

- (1) Untuk mendapatkan kemudahan dan percepatan pelayanan PBG bagi badan usaha untuk Pembangunan rumah deret MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, harus memenuhi persyaratan dan mengajukan

permohonan secara langsung ke Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG).

- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Kartu Tanda Penduduk;
 - b. proposal pembangunan rumah deret sederhana MBR;
 - c. memilih salah satu pilihan desain prototipe/purwa rupa berdasarkan Keputusan Menteri yang membidangi perumahan;
 - d. bukti kepemilikan tanah;
 - e. lunas PBB;
 - f. Nomor Induk Berusaha;
 - g. rekomendasi teknis/pertimbangan teknis/saran teknis; dan
 - h. memiliki akun SIMBG.

Pasal 10

Percepatan pelayanan PBG bagi Badan Usaha untuk Pembangunan rumah tinggal deret sederhana bagi MBR dengan menggunakan desain prototipe/purwa rupa dengan ketentuan masuk pada pola ruang permukiman perkotaan dan pedesaan pada peta rencana tata ruang wilayah kabupaten.

BAB V PERCEPATAN PELAYANAN PBG

Pasal 11

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan PBG untuk membangun rumah tinggal tunggal sederhana bagi MBR yang menggunakan desain prototipe/purwa rupa paling lama 3 (tiga) jam setelah dipenuhi dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).
- (2) MBR mendapatkan pembebasan pembayaran Retribusi PBG melalui SKRD yang ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang
- (3) Apabila proses pelayanan PBG melebihi dari 3 (tiga) jam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) petugas menyampaikan informasi kepada pemohon terkait kendala keterlambatan.

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan PBG Badan Usaha untuk Pembangunan rumah tinggal deret sederhana bagi MBR

dengan menggunakan desain prototipe/purwa rupa paling lama 3 (tiga) jam setelah pemohon menggunggah pada SIMBG serta telah memenuhi dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dengan lengkap dan benar.

- (2) Badan Usaha yang membangun rumah tinggal deret sederhana bagi MBR mendapatkan pembebasan pembayaran Retribusi PBG.
- (3) Apabila proses pelayanan PBG melebihi dari 3 (tiga) jam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) petugas menyampaikan informasi kepada pemohon terkait kendala keterlambatan.

Pasal 13

Untuk percepatan pelayanan PBG MBR, Kepala Dinas terkait mendelegasikan penandatanganan Rekomendasi Teknis/ Pertimbangan Teknis/Saran Teknis kepada pegawai ASN yang ditugaskan di Sekretariat SIMBG.

BAB VI PELAPORAN DAN PENGAWASAN

Pasal 14

- (1) Badan Usaha yang membangun Rumah deret sederhana MBR wajib melaporkan dan menyampaikan data konsumen MBR ke Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan paling lambat 1 (satu) tahun setelah terbitnya PBG.
- (2) Pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan ini dilaksanakan oleh Pengawas Internal Kabupaten dan Perangkat Daerah yang berwenang dalam penegakan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal ditemukan persyaratan pemohon yang tidak memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 9 ayat (2) dikenakan sanksi pencabutan PBG yang telah diterbitkan.
- (4) Pemohon yang dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mengajukan kembali proses PBG dan dikenakan Retribusi PBG sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Cirebon.

Ditetapkan di Sumber
pada tanggal 14 Januari 2025

Pj. BUPATI CIREBON,

Ttd

WAHYU MIJAYA

Diundangkan di Sumber
pada tanggal 14 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,



HILMY RIVA'I

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2025 NOMOR 2