

IMPLEMENTASI PERDA NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAN RETRIBUSI PADA PAD KABUPATEN SIDOARJO URUSAN PBG

Muhamad Bimantoko Mahendra Putra

Program Studi Administrasi Negara,
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
bimantoko.990@gmail.com

Yusuf Hariyoko

Program Studi Administrasi Negara,
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
yusufhari@untag-sby.ac.id

Indah Murti

Program Studi Administrasi Negara,
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
endah@untag-sby.ac.id

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of Regional Regulation Number 1 of 2024 concerning Regional Taxes and Levies, specifically regarding Building Approvals (PBG) in relation to increasing Regional Original Revenue (PAD) in Sidoarjo Regency. The regulatory change from Building Construction Permits (IMB) to PBG brings new implications for public service mechanisms, potential levy revenue, and its contribution to PAD. This study uses a qualitative approach with data collection techniques through interviews, documentation, and observation at the Investment and One-Stop Integrated Service Office (DPMPTSP), the Housing, Settlement, Human Settlements, and Spatial Planning Office of Sidoarjo Regency. The results show that the implementation of Regional Regulation Number 1 of 2024 still faces various challenges, such as limited public outreach, administrative system readiness, and coordination between regional agencies. Nevertheless, this policy has the potential to increase PAD contributions if supported by optimized digital services, increased transparency, and strengthened public awareness of tax and levy obligations.

Keywords: *Policy Implementation, Regional Regulation No. 1 of 2024, Local Taxes, Local Levies, PBG, Local Revenue (PAD), Sidoarjo Regency.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, khususnya pada urusan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam kaitannya dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sidoarjo. Perubahan regulasi dari Izin

Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi PBG membawa implikasi baru terhadap mekanisme pelayanan publik, potensi penerimaan retribusi, serta kontribusinya terhadap PAD. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi, dan observasi pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), Dinas Perumahan, permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Perda Nomor 1 Tahun 2024 masih menghadapi berbagai tantangan, seperti keterbatasan sosialisasi kepada masyarakat, kesiapan sistem administrasi, dan koordinasi antar-perangkat daerah. Meskipun demikian, kebijakan ini berpotensi meningkatkan kontribusi PAD apabila didukung dengan optimalisasi pelayanan digital, peningkatan transparansi, serta penguatan kesadaran masyarakat terhadap kewajiban pajak dan retribusi.

Kata Kunci: *Implementasi Kebijakan, Perda Nomor 1 Tahun 2024, Pajak Daerah, Retribusi Daerah, PBG, PAD, Kabupaten Sidoarjo.*

A. PENDAHULUAN

Masalah perizinan pembangunan merupakan isu krusial dalam tata kelola pembangunan perkotaan di Indonesia. Perizinan pembangunan yang dulu disebut Izin Mendirikan Bangunan (IMB), kini telah digantikan oleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Perubahan ini dilakukan dalam rangka penyederhanaan perizinan berusaha dan peningkatan efektivitas pengawasan pembangunan gedung, serta untuk menjamin kepatuhan terhadap kerangka penataan kawasan, standar teknis konstruksi, serta aspek keselamatan area (Mulyadi, 2025).

Penerapan PBG sebagai pengganti IMB membawa konsekuensi penting, tidak hanya dalam konteks regulasi, tetapi juga dalam mekanisme pelayanan publik, pengawasan bangunan, dan kontribusinya terhadap PAD. Dalam implementasinya, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo telah mendesentralisasi sebagian kewenangan penerbitan PBG ke tingkat kecamatan, khususnya untuk bangunan rumah tinggal sederhana, serta mengadopsi sistem pelayanan berbasis digital dan *e-payment* untuk mendorong efisiensi dan transparansi pelayanan. Meski demikian, laporan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sidoarjo masih menunjukkan adanya tantangan, seperti penyalahgunaan pembangunan oleh pengembang perumahan ilegal, penjualan tanah kavling tanpa izin, dan lemahnya penertiban terhadap pelanggaran tata ruang (Pos, 2025; Suparno, 2025).

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan perizinan melalui skema PBG tetap memiliki berbagai hambatan. Permasalahan utamanya yaitu minimnya kesadaran penduduk terhadap pentingnya kepemilikan izin resmi dalam pembangunan gedung, yang menyebabkan maraknya bangunan liar yang tidak memenuhi standar teknis dan tata ruang (Raudah et al., 2025). Pada sisi lain, masyarakat juga masih menemui kendala dalam memahami prosedur dan persyaratan pengajuan PBG, yang dinilai rumit dan memakan waktu. Kendala tersebut diperparah dengan persepsi negatif terhadap biaya pengurusan yang dianggap mahal, serta

keterbatasan informasi dan koordinasi lintas instansi terkait (Simamora et al., 2024).

B. KAJIAN TEORI

Dalam penelitian ini, Implementasi kebijakan merupakan tahap penting dalam siklus kebijakan, di mana suatu keputusan yang telah ditetapkan dituangkan dalam bentuk program, aktivitas, dan tindakan nyata untuk mencapai tujuan tertentu. Menurut Grindle (1980), implementasi kebijakan dipengaruhi oleh isi kebijakan (*content of policy*) dan konteks implementasi (*context of implementation*) yang meliputi kondisi politik, sosial, ekonomi, serta kapasitas institusi pelaksana. Dengan diterapkannya PBG sebagai objek retribusi dalam Perda Nomor 1 Tahun 2024, maka pemerintah daerah memiliki peluang untuk meningkatkan PAD melalui pengelolaan perizinan bangunan yang lebih terstruktur, transparan, dan sesuai dengan kebutuhan pembangunan daerah.

Teori Implementasi Kebijakan

Kajian ini berorientasi pada pendekatan konsep realisasi kebijakan sesuai pandangan Merilee S Grindle. Dalam model ini, keberhasilan kebijakan ditentukan oleh dua aspek yaitu muatan kebijakan (*content of policy*) dan kondisi pelaksanaannya (*context of implementation*). Kedua aspek tersebut kemudian dijabarkan dalam sejumlah indikator yang dapat digunakan untuk menilai keberhasilan suatu kebijakan.

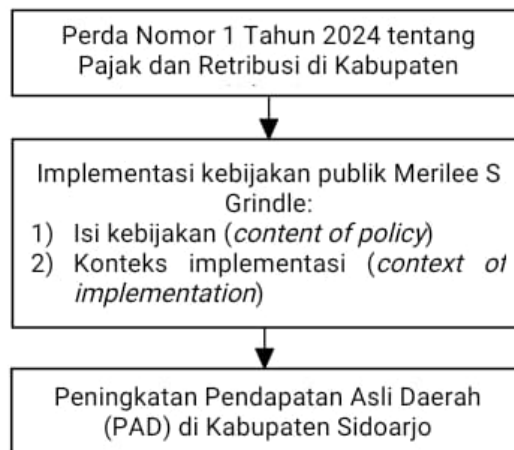
Dari uraian tersebut menunjukkan implementasi kebijakan adalah luaran dari suatu putusan yang memuat nilai serta arah pencapaian sasaran tertentu. Menurut Merilee S Grindle, terdapat enam indikator utama dalam evaluasi kebijakan:

1. **Kepentingan kelompok sasaran**
Kebijakan biasanya lahir untuk menjawab kepentingan tertentu, baik kepentingan pemerintah, masyarakat, maupun pihak swasta. Semakin kebijakan tersebut mampu mengakomodasi kepentingan yang relevan, maka implementasinya akan semakin efektif.
2. **Tipe manfaat**
Implementasi kebijakan harus mampu memberikan manfaat nyata, baik langsung maupun tidak langsung. Manfaat bisa berupa pelayanan publik yang lebih baik, pendapatan daerah yang meningkat, maupun kemudahan bagi masyarakat.
3. **Skala perbaikan yang dituju**
Tiap kebijakan membawa tujuan perubahan tertentu. Semakin jelas dan realistis perubahan yang diinginkan, semakin besar peluang kebijakan berhasil.
4. **Letak pengambilan keputusan**
Keberhasilan implementasi kebijakan juga dipengaruhi oleh sejauh mana otoritas pembuat kebijakan memiliki legitimasi, kekuasaan, dan komitmen.
5. **Pelaksanaan program**
Efektivitas kebijakan sangat bergantung pada kemampuan, sumber daya, dan koordinasi antar lembaga pelaksana.
6. **Pemanfaatan faktor pendukung**
Implementasi kebijakan membutuhkan daya dukung yang optimal, terutama

SDM, anggaran, infrastruktur, serta teknologi. Ketiadaan unsur penunjang, kebijakan sulit berjalan efektif.

Kerangka Konseptual

Penelitian ini berangkat dari teori implementasi kebijakan menurut Merilee S. Grindle (1980) yang menjelaskan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan berasal dari substansi kebijakan (*content of policy*) dan konteks implementasi (*context of implementation*). Dalam konteks penelitian, Perda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi di Kabupaten Sidoarjo khususnya urusan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan kebijakan yang bertujuan untuk meningkatkan kemandirian fiskal daerah melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). penelitian ini berupaya menjelaskan sejauh mana implementasi Perda Nomor 1 Tahun 2024 dapat berjalan optimal serta bagaimana pengaruhnya terhadap peningkatan PAD di Kabupaten Sidoarjo. Berikut kerangka konseptual dalam penelitian ini :



Gambar 1. Kerangka Konseptual
Sumber: Diolah peneliti (2025)

C. METODE PENELITIAN

Studi ini tergolong dalam riset kualitatif. Riset kualitatif memuat informasi berupa kata, pendapat, atau fenomena yang tidak dapat dihitung secara statistik. Penelitian kualitatif efektif untuk menjawab permasalahan penelitian yang sulit diukur secara obyektif dan membutuhkan penafsiran mendalam terhadap konteksnya (Ardyan et al., 2023). Dalam konteks ini, pendekatan kualitatif digunakan untuk menggali persepsi, pengalaman, dan keterlibatan masyarakat dalam proses pengurusan PBG. Memanfaatkan interview, pengamatan langsung, serta penelaahan dokumen, riset ini akan menghasilkan data deskriptif yang kaya akan informasi mengenai partisipasi masyarakat.

Studi ini menggunakan pendekatan deskriptif, dengan tujuan menggambarkan kasus secara sistematis. Pendekatan deskriptif digunakan untuk menganalisis kejadian yang muncul, baik yang alami ataupun ciptaan manusia. Kejadian itu dapat mencakup berbagai aspek misalnya wujud, kegiatan, sifat, dinamika, hubungan, kemiripan dan variasi antar kejadian (Ardyan et al., 2023).

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Mengacu hasil interview, pengamatan langsung, serta telaah dokumen, implementasi Perda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi di Kabupaten Sidoarjo terutama pada Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah mulai diterapkan sejak awal tahun 2024. Peralihan dari IMB ke PBG membawa perubahan mendasar dalam mekanisme perizinan, di mana masyarakat diwajibkan mengajukan PBG melalui sistem digital yang terintegrasi dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Dinas Perumahan, Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang kabupaten Sidoarjo.

Berdasarkan enam indikator menurut Merilee S Grindle, Keenam indikator tersebut meliputi: kepentingan kelompok sasaran, tipe manfaat, derajat perubahan yang diinginkan, letak pengambilan keputusan, pelaksanaan program, sumber daya yang dilibatkan. Penyusunan ini bertujuan untuk memberikan gambaran awal atas kinerja dan dampak program PBG melalui SIMBG sebelum dilakukan pembahasan mendalam pada bab selanjutnya.

Kepentingan kelompok sasaran

Pihak yang terdampak retribusi PBG di Kabupaten Sidoarjo adalah seluruh masyarakat tanpa terkecuali. Hal ini karena retribusi berlaku mengikat bagi setiap warga yang mengajukan izin, sesuai dengan ketentuan Perda yang berlaku. Tidak ada kelompok masyarakat tertentu yang diperlakukan berbeda, sehingga seluruh pemilik bangunan diwajibkan memenuhi kewajiban retribusi yang sama. Kebijakan ini menciptakan asas kesetaraan dalam proses perizinan bangunan. Kebijakan ini juga disusun untuk menyesuaikan dengan regulasi perundang-undangan terbaru sehingga selaras dengan arah kebijakan nasional. Keberadaan kebijakan retribusi PBG tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga memperkuat tertib tata ruang dan pelayanan publik.

Tipe manfaat

Manfaat utama yang diharapkan masyarakat atau pemilik bangunan dari adanya kebijakan retribusi PBG adalah jaminan keandalan bangunan, yang mencakup aspek ketangguhan, keselamatan penghuni, kenyamanan, hingga aksesibilitas. Kebijakan retribusi PBG di Kabupaten Sidoarjo diterapkan sebagai bentuk penyesuaian terhadap peraturan perundang-undangan terbaru yang menggantikan IMB. Penerapan kebijakan ini tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan tindak lanjut dari regulasi yang lebih tinggi. Retribusi dipandang sebagai kewajiban yang harus dipenuhi masyarakat dalam mengurus perizinan bangunan, sekaligus menjadi instrumen untuk mendukung kepastian hukum, ketertiban tata ruang, serta pembangunan daerah yang berkelanjutan.

Skala transformasi yang diharapkan

Transformasi yang diupayakan dengan kebijakan retribusi PBG adalah terwujudnya bangunan yang dinyatakan layak dari sisi proteksi, keandalan, kestabilan, kesehatan, serta tata ruang. Lebih lanjut, program ini ditujukan guna mempermudah masyarakat dalam proses pengurusan perizinan bangunan melalui sistem yang lebih transparan dan terintegrasi. Dengan demikian, kebijakan retribusi PBG diharapkan dapat meningkatkan ketertiban tata ruang sekaligus memberikan kemudahan layanan bagi masyarakat.

Letak pengambilan keputusan

Level pengambilan keputusan dalam penerbitan PBG berada pada dua tingkatan, yakni terpusat di Kementerian PUPR melalui aplikasi SIMBG yang mengatur standar teknis dan administrasi secara nasional, serta di pemerintah daerah yang berwenang menerbitkan PBG sesuai ketentuan. pemerintah pusat menetapkan standar yang seragam, sementara pemerintah daerah tetap memiliki kewenangan dalam penerapan kebijakan lokal dan penerbitan izin. Koordinasi tersebut lebih banyak terkait dengan penyesuaian tarif retribusi berdasarkan standar harga yang ditentukan di daerah. Selain itu, koordinasi juga dilakukan dalam aspek teknis melalui penerapan sistem SIMBG sebagai acuan bersama antara pusat dan daerah.

Pelaksanaan program

Untuk memastikan proses perizinan berjalan dengan terbuka, sistematis, serta sesuai regulasi yang berlaku, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo melalui DP2CKTR telah menetapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam pengajuan PBG. SOP ini berfungsi sebagai pedoman bagi pemohon, operator, maupun tim teknis agar setiap tahapan pengurusan PBG dapat dilaksanakan secara sistematis, mulai dari pengajuan permohonan, verifikasi berkas, pelaksanaan survei, konsultasi teknis, perhitungan retribusi, hingga persetujuan akhir melalui aplikasi SIMBG. Melalui SOP ini, diharapkan pelayanan perizinan bangunan dapat berjalan lebih efektif, efisien, dan akuntabel, serta memberikan kepastian hukum baik bagi masyarakat maupun pemerintah daerah. Berikut SOP dalam pengajuan PBG:



Gambar 2. Alur Pengajuan PBG
Sumber: DP2CKTR Kabupaten Sidoarjo, 2025

Sumber daya yang dilibatkan

Pemerintah daerah telah melakukan berbagai persiapan untuk menunjang

pelaksanaan PBG. Sumber daya manusia telah disiapkan secara khusus untuk mengelola seluruh proses pelayanan, sementara sistem pembayaran retribusi juga sudah terintegrasi secara digital melalui virtual account. Upaya peningkatan sarana pendukung seperti perangkat teknologi dan jaringan internet turut dilakukan untuk memastikan pelayanan dapat berjalan efektif dan efisien.

Pada sisi lain, dalam penerapan SIMBG, SDM di masing-masing OPD telah mendapatkan pembekalan berupa sosialisasi dan pelatihan terkait pengoperasian aplikasi. Struktur pengelolaan SIMBG dibagi dalam beberapa tahapan, mulai dari operator, verifikator, hingga pengawas seperti Kepala Bidang dan Kepala Dinas. Setiap level pengelola memiliki tugas sesuai kewenangannya dengan sistem akun yang terpisah. Operator tidak dapat mengakses akun pengawas, begitu pula sebaliknya, sehingga setiap pemegang akun memiliki ID dan password masing-masing untuk menjaga keamanan dan kejelasan tanggung jawab. Berikut tampilan dari aplikasi SIMBG:



Gambar 3. Aplikasi SIMBG
Sumber: Dokumentasi peneliti

E. KESIMPULAN

Implementasi Perda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah di Kabupaten Sidoarjo dalam urusan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) menunjukkan dinamika yang cukup kompleks. Pada perspektif teori implementasi Merilee S. Grindle, aspek isi kebijakan telah didukung regulasi yang jelas serta terintegrasi melalui SIMBG, meskipun masih menghadapi tantangan pada aspek keamanan data dan ketergantungan terhadap sistem pusat. Pada sisi konteks implementasi, koordinasi antar instansi dapat dikatakan relatif baik, dan transisi dari IMB ke PBG berlangsung cukup mulus karena IMB yang telah diterbitkan sebelumnya tetap berlaku sehingga masyarakat tidak merasa terbebani kewajiban baru. Namun, tingkat pemahaman dan kepatuhan masyarakat masih rendah, terutama pada pemilik rumah tinggal yang belum merasakan manfaat langsung dari PBG. Kepatuhan yang ada lebih bersifat pragmatis, didorong oleh kebutuhan administratif dan ekonomi, khususnya bagi pelaku usaha. Strategi sosialisasi yang intensif dari DPMPTSP menjadi faktor kunci untuk meningkatkan kesadaran hukum, menumbuhkan partisipasi masyarakat, serta memastikan efektivitas implementasi kebijakan PBG di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardyan, E., Boari, Y., Akhmad, Yuliyani, L., Hildawati, Suarni, A., Anurogo, D., Ifadah, E., & Judijanto, L. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif: Pendekatan Metode Kualitatif dan Kuantitatif di Berbagai Bidang*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Mulyadi, M. B. (2025). *Hukum Perizinan : Teori Dan Praktik Di Indonesia*. PT. Adab Indonesia.
- Pos, P. (2025). *Wakil Ketua DPRD Sidoarjo Soroti Pengembang Tanah Kavling Bodong*. Pewartapos.Com. <https://pewartapos.com/wakil-ketua-dprd-sidoarjo-soroti-pengembang-tanah-kavling-bodong-warih-jangan-di-teruskan-kalau-punya-niat-baik/>
- Raudah, Baihaqi, A., & Sari, R. (2025). Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Pajak Daerah (Studi Kasus Pajak Sarang Burung Walet di Kecamatan Babirik Kabupaten Hulu Sungai Utara). *Jurnal Kebijakan Publik*, 2(1), 361–370.
- Simamora, P. J., Priyanto, A., & Sugilar. (2024). Implementasi Kebijakan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 di Kabupaten Natuna. *Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 9(11), 6346–6357. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v9i11.52277>
- Suparno. (2025). *Kejari Sidoarjo Tetapkan Direktur Pengembang Tersangka TKD Sidokerto*. Detik.Com. <https://www.detik.com/jatim/hukum-dan-kriminal/d-7906780/kejari-sidoarjo-tetapkan-direktur-pengembang-tersangka-tkd-sidokerto>