



BUPATI KULON PROGO
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 11 TAHUN 2025
TENTANG
MEKANISME PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang andal dan sesuai ketentuan, perlu pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. bahwa sebagai bentuk pembinaan untuk meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung, perlu memberikan insentif dan disinsentif penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- c. bahwa untuk memastikan pemberian insentif dan disinsentif dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien, diperlukan pengaturan mengenai mekanisme pemberian insentif dan disinsentif penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
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 119 Tahun 2024 tentang Kabupaten Kulon Progo di Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7056);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG MEKANISME PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Insentif adalah perangkat pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung untuk memotivasi, mendorong, dan memberikan daya tarik, dan/ atau memberikan percepatan terhadap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang sejalan dengan ketentuan perundang-undangan.
2. Disinsentif adalah perangkat pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung untuk mencegah, mengendalikan, dan/ atau memberikan batasan terhadap kegiatan pembangunan bangunan dan prasarana bangunan gedung yang melanggar ketentuan garis sempadan bangunan dan garis sempadan pagar dalam dokumen Keterangan Rencana Kabupaten.
3. Pemberian Insentif dan Disinsentif adalah upaya peningkatan kemampuan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dalam rangka mewujudkan pembangunan bangunan dan prasarana bangunan gedung yang sesuai dengan standar teknis, KRK, dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang mengatur mengenai penyelenggaraan bangunan gedung.
4. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
5. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
6. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
7. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.

8. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
9. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
10. 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.
11. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
12. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
13. Retribusi persetujuan bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Retribusi PBG adalah pungutan atas penerbitan persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Surat Ketetapan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat SKRD, adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya jumlah pokok retribusi yang terutang.
15. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
16. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
17. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, dan SBKBG.
18. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
19. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.

20. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibuat pagar.
21. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang masih menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung, yang keberadaannya mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung secara keseluruhan.
22. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
23. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
24. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
25. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
26. Bupati adalah Bupati Kabupaten Kulon Progo.
27. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
28. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini untuk:
 - a. mendukung kemudahan permohonan PBG dan/ atau SLF serta memberikan apresiasi terhadap pelaksanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
 - b. mendukung penerapan pembinaan terhadap pelanggaran ketentuan dalam KRK dalam rangka peningkatan dan pemberdayaan masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini untuk:
 - a. meningkatkan upaya pengendalian penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam rangka mewujudkan pembangunan fisik Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung yang sesuai dengan KRK dan Standar Teknis Bangunan Gedung; dan
 - b. meningkatkan partisipasi masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB II BENTUK INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

- (1) Pemerintah Daerah memberikan Insentif dan Disinsentif terhadap kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung berdasarkan ketentuan dalam KRK, Standar Teknis, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemberian Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Bentuk Insentif dan Disinsentif

Pasal 4

- (1) Bentuk Insentif meliputi:
 - a. pembebasan biaya Retribusi PBG;
 - b. penghargaan;
 - c. publikasi; dan/atau
 - d. promosi.
- (2) Bentuk Disinsentif berupa kewajiban membayarkan denda.

Pasal 5

- (1) Pemberian Insentif pembebasan biaya Retribusi PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a diberikan dalam bentuk pembebasan biaya Retribusi PBG kepada penerima bantuan peningkatan kualitas atau pembangunan baru rumah tinggal untuk rumah tidak layak huni dan MBR.
- (2) Pemberian Insentif berupa penghargaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b diberikan dalam bentuk sertifikat, plakat, atau tanda penghargaan kepada pelaku penyelenggaraan BGH, BGCB, dan/atau H2M.
- (3) Pemberian Insentif berupa publikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c diberikan kepada pelaku penyelenggara BGH, BGCB, dan/atau H2M dalam bentuk:
 - a. siaran pers;
 - b. artikel berita di media massa dan/atau laman internet;
 - c. buletin internal Pemerintah Daerah; dan/atau
 - d. informasi pengumuman kegiatan atau agenda publik.
- (4) Pemberian Insentif berupa promosi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d kepada pelaku penyelenggara BGH, BGCB, dan/atau H2M dalam bentuk iklan pada:
 - a. media sosial;

- b. laman internet;
- c. spanduk;
- d. brosur; dan/atau
- e. forum pengenalan praktik terbaik penyelenggaraan BGH, BGCB, dan/atau H2M.

BAB III MEKANISME PEMBERIAN INSENTIF

Pasal 6

- (1) Insentif pembebasan biaya Retribusi PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a diberikan terhadap:
 - a. permohonan PBG untuk penerima bantuan peningkatan kualitas atau pembangunan baru rumah tinggal untuk rumah tidak layak huni; atau
 - b. permohonan PBG untuk MBR.
- (2) Kriteria penerima bantuan peningkatan kualitas atau pembangunan baru rumah tinggal untuk rumah tidak layak huni dan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) Masyarakat mengajukan permohonan Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) kepada Bupati melalui Dinas Teknis.
- (2) Dinas Teknis memproses permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui tahapan:
 - a. verifikasi;
 - b. validasi dan analisis;
 - c. rekomendasi penerbitan PBG dan/atau SLF; dan
 - d. penerbitan SKRD.

Pasal 8

- (1) Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a dilakukan melalui pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan pengajuan permohonan Insentif.
- (2) Dokumen persyaratan pengajuan permohonan Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. surat keputusan, surat keterangan atau dokumen lain yang dipersamakan yang menerangkan bahwa Pemohon merupakan penerima bantuan peningkatan kualitas atau pembangunan baru rumah tinggal untuk rumah tidak layak huni, bagi permohonan PBG penerima bantuan peningkatan kualitas atau pembangunan baru rumah tinggal untuk rumah tidak layak huni;
 - b. surat keterangan dan/atau dokumen pendukung yang menerangkan pemohon sebagai MBR, untuk permohonan PBG untuk MBR;
 - c. dokumen KRK; dan
 - d. dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung.

- (3) Dokumen persyaratan pengajuan permohonan Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan melalui SIMBG.
- (4) Dalam hal dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang diajukan tidak lengkap, Dinas Teknis mengembalikan kepada Pemohon untuk diperbaiki.

Pasal 9

- (1) Validasi dan analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kepemilikan hak atas tanah;
 - b. ketentuan KRK;
 - c. lokasi bangunan;
 - d. Standar Teknis perencanaan Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung untuk pengajuan PBG; dan
 - e. hasil pengkajian teknis Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung untuk pengajuan SLF.
- (2) Hasil validasi dan analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara.

Pasal 10

- (1) Dinas Teknis memberikan rekomendasi penerbitan PBG dan/atau SLF serta menerbitkan SKRD berdasarkan hasil validasi dan analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).
- (2) Pemberian rekomendasi penerbitan PBG dan/atau SLF dan SKRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui aplikasi SIMBG.
- (3) SKRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dengan jumlah nominal 0 (nol) rupiah.

Pasal 11

- (1) Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b sampai dengan huruf d diberikan berdasarkan hasil penilaian.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas Teknis.
- (3) Penilaian dalam hal pemberian Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b sampai dengan huruf d harus memenuhi kriteria minimal:
 - a. standar teknis penyelenggaraan BGH;
 - b. indikator kinerja penyelenggaraan H2M; atau
 - c. standar teknis penyelenggaraan B GCB meliputi ketentuan:
 1. tata bangunan;
 2. pelestarian; dan
 3. keandalan BGCB.

BAB IV
MEKANISME DISINSENTIF

Pasal 12

- (1) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) diberikan kepada Pemilik terhadap Bangunan Gedung yang telah berdiri namun belum memiliki PBG dan melakukan pelanggaran ketentuan dalam KRK.
- (2) Pelanggaran ketentuan dalam KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pelanggaran GSB; dan
 - b. pelanggaran GSP.
- (3) Pemberian Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahapan:
 - a. verifikasi;
 - b. validasi dan analisis;
 - c. rekomendasi penerbitan PBG dan SLF; dan
 - d. penerbitan SKRD.

Pasal 13

- (1) Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf dilakukan melalui pemeriksaan daftar kelengkapan berkas pengajuan SLF pada aplikasi SIMBG.
- (2) Daftar kelengkapan berkas pengajuan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Validasi dan analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf b dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kepemilikan hak atas tanah;
 - b. ketentuan KRK;
 - c. lokasi bangunan;
 - d. Standar Teknis perencanaan Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung; dan
 - e. hasil pengkajian teknis Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung.
- (2) Penilaian terhadap lokasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan pemeriksaan kondisi lapangan.
- (3) Pemeriksaan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. pemeriksaan kesesuaian lokasi bangunan dengan ketentuan KRK;
 - b. pemeriksaan kondisi terbangun Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung; dan
 - c. pengukuran GSB dan GSP.
- (4) Hasil validasi dan analisis dituangkan dalam Berita Acara.

Pasal 15

- (1) Rekomendasi penerbitan PBG dan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf c dan penerbitan SKRD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf d diberikan oleh Dinas Teknis.
- (2) Dinas Teknis memberikan rekomendasi penerbitan PBG dan SLF serta menerbitkan SKRD berdasarkan hasil validasi dan analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Pemberian rekomendasi penerbitan PBG dan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui SIMBG.
- (4) Penerbitan SKRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Pemilik yang belum memiliki PBG dan melakukan pelanggaran ketentuan dalam KRK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 memperoleh PBG dan SLF setelah selesainya tahapan pemberian Disinsentif.
- (2) PBG dan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan:
 - a. luas Bangunan Gedung yang tercantum dalam PBG dan SLF merupakan luas keseluruhan Bangunan Gedung;
 - b. dalam hal terdapat pelanggaran GSB, luas keseluruhan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a merupakan jumlah luas Bangunan Gedung yang tidak melanggar GSB dan luas Bangunan Gedung melanggar GSB;
 - c. luas keseluruhan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh melebihi batas GSP; dan
 - d. Bangunan Gedung yang berdiri di luar GSP tidak dapat diberikan PBG dan SLF.

Pasal 17

- (1) Dalam hal terdapat pelanggaran GSB dan/atau GSP pada Bangunan Gedung pada saat dilaksanakan tahapan pemberian Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3), Dinas Teknis memberikan perhitungan denda.
- (2) Rumus perhitungan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V

PENDANAAN

Pasal 18

Pendanaan pelaksanaan Peraturan Bupati ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Wates
pada tanggal 16 April 2025
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

R. AGUNG SETYAWAN

Diundangkan di Wates
pada tanggal 16 April 2025
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KULON PROGO,

Cap/ttd

TRİYONO

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 11 TAHUN 2025
TENTANG
MEKANISME PEMBERIAN INSENTIF DAN
DISINSENTIF PENYELENGGARAAN
BANGUNAN GEDUNG

RUMUS PERHITUNGAN DENDA

No.	Jenis Pelanggaran	Rumus
1	Pelanggaran GSB	Nilai bangunan per m ² x luas bangunan yang melanggar GSB x koefisien jalan x 5%
2	Pelanggaran GSP	Nilai bangunan pagar per m x panjang pagar yang melanggar GSP x koefisien jalan x 5%

Keterangan :

- Nilai bangunan per m² (meter persegi) ditetapkan berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) Bangunan Gedung Negara Sederhana yang berlaku dalam tahun berjalan x 50%.
- Nilai bangunan pagar per m (meter) ditetapkan berdasarkan Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) Bangunan Pagar Depan Gedung Negara yang berlaku dalam tahun berjalan x 50%.
- Koefisien jalan ditentukan sebagai berikut:

No.	Jenis Jalan	Koefisien Jalan
1	Jalan Nasional	0,9
2	Jalan Provinsi	0,7
3	Jalan Kabupaten	0,5
4	Jalan Lingkungan	0,3

Wates, 16 April 2025
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

R. AGUNG SETYAWAN