

TUGAS AKHIR

ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM INFORMASI MANAJEMEN BANGUNAN GEDUNG (SIMBG) VERSI 2.1 DAN 3.2 DI KABUPATEN KUDUS

**Diajukan sebagai syarat dalam menyelesaikan Pendidikan Tingkat Sarjana
Program Strata I (S-1) Program Studi Teknik Sipil**



Disusun Oleh :

Nama : Hiddatin Niha

NIM : 23.1003.222.01.1881

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
AGUSTUS 2025**

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM INFORMASI MANAJEMEN BANGUNAN GEDUNG (SIMBG) VERSI 2.1 DAN 3.2 DI KABUPATEN KUDUS



Disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan
Pendidikan Sarjana Program Strata Satu (S-1) pada
Progran Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Disusun Oleh :

NAMA : HIDDATIN NIHA
NIM : 23.1003.222.01.1881

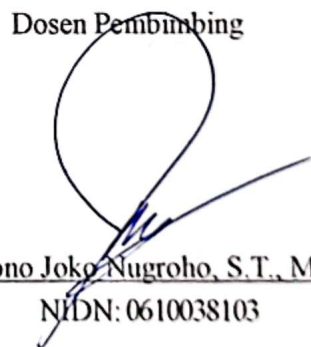
Dinyatakan telah memenuhi syarat dan disetujui
Pada Tanggal: 26 Agustus 2025

Ketua Prodi Teknik Sipil



Dr. Ir. Bambang Widodo, M.T.
NIDN: 0629016302

Dosen Pembimbing



Ir. Budiono Joko Nugroho, S.T., M.T.
NIDN: 0610038103

ABSTRAK

Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) saat ini dilakukan melalui sistem elektronik berbasis web, yaitu SIMBG (Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung). Sistem ini terus dikembangkan, salah satunya melalui integrasi versi 2.1 dan versi 3.2, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Cipta Kerja. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan antara SIMBG versi 2.1 dan 3.2 dari aspek teknis, administratif, dan retribusi. Metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode kuantitatif deskriptif. Hasil analisis menunjukkan bahwa SIMBG versi 3.2 lebih efisien dan fungsional dibandingkan versi sebelumnya karena adanya perbaikan dalam kelengkapan data teknis, integrasi sistem, serta transparansi proses perizinan. Selain itu, terdapat peningkatan signifikan dalam tarif retribusi, khususnya untuk hunian, industri, dan pelaku UMKM, masing-masing sebesar 50,9%, 3,5%, dan 9,8%. SIMBG versi 3.2 dinilai mampu meningkatkan aksesibilitas dan akuntabilitas dalam proses perizinan bangunan, yang pada akhirnya diharapkan dapat mempercepat penyelenggaraan pembangunan gedung secara menyeluruh dan sesuai standar teknis yang berlaku.

Kata Kunci: SIMBG, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Retribusi

ABSTRACT

The implementation of Building Approval (PBG) and Certificate of Functionality (SLF) is currently carried out through a web-based electronic system, namely SIMBG (Building Management Information System). This system continues to be developed, one of which is through the integration of versions 2.1 and 3.2, as regulated in Government Regulation Number 16 of 2021 as an implementation of the Job Creation Law. This study aims to analyze the comparison between SIMBG versions 2.1 and 3.2 from the technical, administrative, and retribution aspects. The method used in this study is a descriptive quantitative method. The analysis results show that SIMBG version 3.2 is more efficient and functional than the previous version due to improvements in the completeness of technical data, system integration, and transparency of the licensing process. In addition, there is a significant increase in retribution rates, particularly for residential, industrial, and MSME actors, by 50.9%, 3.5%, and 9.8%, respectively. SIMBG version 3.2 is considered capable of increasing accessibility and accountability in the building permit process, which is ultimately expected to accelerate the implementation of building construction as a whole and in accordance with applicable technical standards.

Keywords: *SIMBG, Building Approval (PBG), Retribution*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR RUMUS.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Manfaat Penelitian	2
1.5 Batasan Masalah	3
1.6 Sistematika Penelitian.....	3
1.7 Penelitian Sebelumnya	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	10
2.1 Tinjauan umum	10
2.2 Perizinan Bangunan.....	11
2.3 Izin Mendirikan Bangunan	12
2.4 Persetujuan Bangunan Gedung.....	14
2.3 Manfaat SIMBG	16
2.4 SIMBG Versi 2.1	17
2.5 SIMBG Versi 3.2	26
2.6 Tahap Perizinan SIMBG.....	42
2.7 Pembayaran Retribusi.....	44

BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1 Lokasi Penelitian	47
3.2 Jenis dan Pendekatan Penelitian	48
3.3 Waktu Penelitian	48
3.4 Sumber Data	48
3.4.1 Data Primer	48
3.6 Teknik Analisis Data	49
3.7 Bagan Alir Penelitian	50
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	52
4.1 Gambaran Umum Penelitian	52
4.2 Perbandingan Sistem SIMBG Versi 2.1 dan 3.2 Sistem SIMBG versi 2.1 dan versi 3.2	53
4.3 Perubahan SIMBG Versi 2.1 dan 3.2	55
4.3.1 Tanggal Rilis	55
4.3.2 Input Data Teknis	55
4.4 Data Kuantitatif	58
BAB V PENUTUP	63
5.1 Kesimpulan	63
5.2 Saran	63

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu (Hasil Kajian Penulis, 2025)	5
Tabel 2. 1 Proses Pembayaran Retribusi	46
Tabel 4. 1 Perbedaan Input Data Teknis Pada SIMBG Versi 2.1 dan Versi 3.2	56
Tabel 4. 2 Perbandingan Modul SKRD Versi 2.1 dan Versi 3.2.....	57
Tabel 4. 3 Perbandingan Pelaksanaan Retribusi PBG Kabupaten Kudus SIMBG Versi 2.1 dan 3.2.....	58
Tabel 4. 4 Data Sampel Perhitungan Retribusi	60
Tabel 4. 5 Data sampel retribusi per meter	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Pendaftaran Akun pada Versi 2.1	18
Gambar 2. 2 Aktivasi akun melalui tautan yang ada pada email	19
Gambar 2. 3 Masuk akun SIMBG dengan Username email dan Pasword minimal 8 karakter.....	19
Gambar 2. 4 Melengkapi akun pemohon	20
Gambar 2. 5 Melengkapi Data Pemilik Bangunan	21
Gambar 2. 6 Melengkapi Data Bangunan Gedung	22
Gambar 2. 7 Melengkapi Data pada Sertifikat Tanah	22
Gambar 2. 8 Melengkapi Data Tanah (Uji Tanah/Batas Tanah)	23
Gambar 2. 9 Mengisi Data Umum	24
Gambar 2. 10 Melengkapi Data Teknis Arsitektur.....	24
Gambar 2. 11 Data Teknis Struktur.....	25
Gambar 2. 12 Melengkapi Data Teknis Mekanikal Elektrikal Plumbing	25
Gambar 2. 13 Melakukan Ceklis pada Konfirmasi Kelengkapan Permohonan....	26
Gambar 2. 14 Pendaftaran Akun SIMBG Versi 3.2	29
Gambar 2. 15 Pendaftaran Kelengkapan Akun.....	29
Gambar 2. 16 Verifikasi E Mail	30
Gambar 2. 17 Aktivasi Akun Berhasil.....	30
Gambar 2. 18 Masuk dengan Akun Pemohon.....	31
Gambar 2. 19 Masukkan Intensitas Pemanfaatan Ruang.....	31
Gambar 2. 20 Masukkan Nomer KTTR.....	32
Gambar 2. 21 Melengkapi Data Bangunan.....	33
Gambar 2. 22 Mengisi Data Kepemilikan Bangunan	34
Gambar 2. 23 Lengkapi Data Kepemilikan Bangunan Gedung.....	34
Gambar 2. 24 Lengkapi Kondisi Bangunan.....	35
Gambar 2. 25 Pertanyaan Penggunaan Desain Prototipe.....	35
Gambar 2. 26 Pertanyaan tentang Lama Pemanfaatan Bangunan	36
Gambar 2. 27 Memilih Sub Fungsi Bangunan Tempat Tinggal,.....	36
Gambar 2. 28 Pilih Sub Fungsi Tempat Pendidikan dan Tempat Ibadah.....	37
Gambar 2. 29 Pertanyaan Memiliki Basemen atau Tidak.....	37
Gambar 2. 30 Formulir Data Bangunan.....	38
Gambar 2. 31 Menyimpan Data Permohonan.....	38
Gambar 2. 32 Melengkapi Dokumen Tanah	39
Gambar 2. 33 Untuk Melanjutkan Pengisian pada Data Teknis	39
Gambar 2. 34 Melengkapi Data Dokumen Teknis.....	40
Gambar 2. 35 Menyimpan Dokumen Teknis	41
Gambar 2. 36 Beranda dapat Melihat Permohonan yang Tersimpan.....	41

Gambar 2. 37 Alur Izin Mendirikan Bangunan	43
Gambar 2. 38 Alur Persetujuan Bangunan Gedung	43
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Kantor Dinas PU/PR Kabupaten Kudus	47
Gambar 3. 2 Alur Penelitian.....	51
Gambar 4. 1 Alur Permohonan PBG dari Dinas Teknik ke Dinas Perizinan	52
Gambar 4. 2 Alur Perizinan PBG pada SIMBING Versi 2.1	53
Gambar 4. 3 Alur Perizinan PBG pada SIMBING Versi 3.2	55

DAFTAR RUMUS

Retribusi PBG = Luas Bangunan (m ²) x SHST x Lokalitas x Indeks Fungsi BG x Indeks Kompleksitas BG (Rumus 4. 1)	60
--	----

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Analisis komparatif dari integrasi SIMBG versi 2.1 dan SIMBG versi 3.2 tersebut, dapat disimpulkan bahwa :

- 1) Pada SIMBG versi 2.1 dokumen teknis yang diminta lebih sedikit, tracking proses PBG masih semi manual, ketika melanjutkan perizinan SLF harus input manual dari awal. SIMBG versi 3.2 adanya peningkatan layanan baik secara teknis maupun administratif terutama dalam konteks kelengkapan data teknis dan proses penerbitan. Perbandingan antara kedua tersebut pada SIMBG versi 3.2 lebih fungsional dan efisien.
- 2) Perbedaan yang paling signifikan pada sisi pemohon antara kedua hal tersebut yaitu pada SIMBG versi 2.1 data teknis yang diupload tidak terlalu spesifik dan isian dapat digabungkan sesuai dengan rumpun teknisnya. Tetapi pada SIMBG Versi 3.2 isian data teknis lebih terperinci dan isian pada masing-masing dokumen teknis diupload sesuai dengan isian pada permintaan SIMBG.
- 3) Perbandingan retribusi pada SIMBG Versi 2.1 dan Versi 3.2 menunjukkan :
 - a) Tarif untuk fungsi hunian mengalami kenaikan cukup signifikan yaitu sebesar 50,8%.
 - b) Tarif usaha/industri mengalami kenaikan ringa yaitu sebesar 3,5%.
 - c) Tarif untuk UMKM atau usaha kecil mengalami kenaikan sebesar 9,8%.

5.2 Saran

Adapun saran dari penelitian ini yaitu :

- 1) Sosialisasi Tarif Terbaru
Pemerintah daerah perlu menyosialisasikan perubahan atau penyesuaian retribusi versi terbaru (SIMBG V 3.2) kepada masyarakat luas, terutama pelaku usaha kecil dan pemilik rumah tinggal. Tujuannya agar masyarakat memahami komponen biaya dan tidak terkejut terhadap potensi kenaikan tarif.
- 2) Kajian Periodik atas Tarif
Diperlukan kajian rutin terhadap komponen pembentuk retribusi seperti Indeks Fungsi, Indeks Kompleksitas, SHST, dan Indeks Lokalitas, terutama setelah

muncul versi baru SIMBG. Kajian ini sebaiknya mempertimbangkan aspek kemampuan membayar masyarakat (*ability to pay*) dan nilai ekonomi lokal.

3) Pemanfaatan Data untuk Kebijakan Daerah

Data retribusi yang dihasilkan dari sistem SIMBG dapat menjadi dasar analisis pelaksanaan pembangunan, investasi sektor swasta, serta menjadi pertimbangan dalam penyusunan kebijakan tata ruang dan infrastruktur.