



WALIKOTA BITUNG  
PROVINSI SULAWESI UTARA

PERATURAN DAERAH KOTA BITUNG  
NOMOR 5 TAHUN 2015

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KOTA BITUNG,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka menata dan mengendalikan pembangunan di Kota Bitung agar sesuai dengan rencana tata ruang dan tata lingkungan, perlu dilakukan penertiban dan penataan bangunan serta pengendalian pemanfaatan ruang melalui Izin Mendirikan Bangunan;
  - b. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 35 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan Pembangunan suatu gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan;
  - c. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung dan izin mendirikan bangunan gedung diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung;
  - d. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan Bupati/Walikota dalam menyelenggarakan pemberian Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan pada Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1990 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3421);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4736) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5490);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. 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);
10. 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 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
16. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Terpadu Di Kota Bitung (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 100);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
18. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 110) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 12 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2013 Nomor 33);
19. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 11 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bitung Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2013 Nomor 32, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 118);
20. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pembangunan, Pengawasan dan Pengendalian Menara Telekomunikasi (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2013 Nomor 34, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 119);
21. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 14 Tahun 2013 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2013 Nomor 35, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 120);
22. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 15 Tahun 2013 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2013 Nomor 36, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 121);
23. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 18 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2013 Nomor 39, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 122);
24. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 19 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2013 Nomor 40, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 123);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BITUNG  
dan  
WALIKOTA BITUNG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Kota adalah Kota Bitung.
2. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat.
3. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Bitung.
4. Walikota adalah Walikota Kota Bitung.
5. Dinas adalah Dinas Tata Ruang Kota Bitung.
6. Badan adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang bertanggungjawab atas pelayanan perizinan dan penanaman modal daerah.
7. Pejabat yang ditunjuk adalah Pegawai yang diberi pelimpahan wewenang oleh Walikota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kota Bitung.
9. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
10. 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.
11. Bangunan Bukan Gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah sebagai dasar penggolongan bangunan gedung terhadap tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, tingkat zonasi gempa, lokasi, ketinggian bangunan dan kepemilikan bangunan dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
13. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
14. Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau badan usaha, kelompok orang dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah kota dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.

15. Pemilik bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.
16. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Bitung.
17. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran rencana tata ruang wilayah kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan, yang memuat zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang (*block plan*).
18. Rencana Teknik Ruang Kawasan, yang selanjutnya disingkat RTRK adalah rencana tata ruang setiap blok kawasan yang memuat rencana tapak atau tata letak dan tata bangunan beserta prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum.
19. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
20. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
21. 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 Kota untuk kepentingan orang pribadi atau badan hukum atau badan usaha.
22. Pembekuan adalah pemberhentian sementara atas IMB akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan gedung.
23. Pencabutan adalah tindakan akhir yang dilakukan setelah pembekuan IMB.
24. Pemutihan atau dengan sebutan nama lainnya adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang sudah terbangun di kawasan yang belum memiliki RDTRK, RTBL dan/atau RTRK.
25. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarannya.
26. Tim Teknis adalah Tim yang dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota yang bertugas untuk menilai, memeriksa dan memberikan Rekomendasi, apakah permohonan IMB ditolak atau disetujui.
27. Sertifikat Laik Fungsi adalah sertifikat yang diterbitkan terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasar hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat dapat dimanfaatkan.

## BAB II PRINSIP DAN MANFAAT PEMBERIAN IMB

### Pasal 2

Pemberian IMB diselenggarakan dengan prinsip :

- a. prosedur yang sederhana, mudah dan aplikatif;
- b. pelayanan yang cepat, terjangkau dan tepat waktu;
- c. keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha; dan
- d. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan serta kenyamanan.

### Pasal 3

Pemerintah Kota memanfaatkan pemberian IMB untuk :

- a. pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- c. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya; dan
- d. syarat penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

## BAB III PEMBERIAN IMB

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 4

Pemerintah Kota dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan pada :

- a. RTRW; dan
- b. RDTRK, RTBL dan/atau RTRK.

### Bagian Kedua Kelembagaan

#### Pasal 5

- (1) Penyelenggaraan IMB dikelola oleh Badan.
- (2) Pemberian IMB untuk bangunan fungsi keagamaan diterbitkan oleh Walikota.

### Bagian Ketiga Penggolongan Bangunan Gedung

#### Pasal 6

Penggolongan Bangunan Gedung meliputi :

- a. bangunan gedung yang terdiri atas :
  1. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
  2. penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung; dan
  3. penggolongan bangunan gedung untuk penerbitan IMB.
- b. bangunan bukan gedung (prasarana bangunan gedung).

#### Pasal 7

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a angka 1 berfungsi sebagai :
  - a. hunian;
  - b. keagamaan;
  - c. usaha; dan
  - d. sosial dan budaya.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas :
  - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah susun; dan

- d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas :
- bangunan masjid termasuk langgar dan mushola;
  - bangunan gereja termasuk kapel;
  - bangunan vihara;
  - bangunan klenteng;
  - bangunan pura; dan
  - bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas :
- bangunan perkantoran komersial;
  - bangunan perdagangan, seperti pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, *mall* dan sejenisnya;
  - bangunan perindustrian;
  - bangunan perhotelan, seperti hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - bangunan wisata dan rekreasi, seperti tempat rekreasi, kebun binatang, bioskop dan sejenisnya;
  - terminal;
  - bangunan tempat penyimpanan, seperti gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya; dan
  - bangunan tempat usaha lainnya, seperti peternakan, perikanan, penangkaran/budidaya, pertanian dan lainnya.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, berupa :
- bangunan pelayanan pendidikan, seperti sekolah dan perpustakaan;
  - bangunan layanan kesehatan, seperti puskesmas, klinik dan rumah sakit;
  - bangunan kebudayaan, seperti museum, gedung kesenian dan sejenisnya;
  - bangunan laboratorium, seperti fisika, kimia, biologi dan sejenisnya; dan
  - bangunan gedung pelayanan umum.

#### Pasal 8

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a angka 1 terdiri atas :
- klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat kompleksitas;
  - klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat permanensi;
  - klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran;
  - klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan pada zonasi gempa;
  - klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan lokasi;
  - klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan ketinggian bangunan; dan
  - klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan kepemilikan.
- (2) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
- bangunan gedung sederhana;
  - bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi :
- bangunan gedung permanen;
  - bangunan gedung semi permanen; dan
  - bangunan gedung sementara.
- (4) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi :

- a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
  - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
  - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi berwenang, meliputi :
- a. zona I/minor;
  - b. zona II/minor;
  - c. zona III/ sedang;
  - d. zona IV/ sedang;
  - e. zona V/kuat; dan
  - f. zona VI/kuat.
- (6) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi :
- a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi :
- a. bangunan bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - b. bangunan bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
  - c. bangunan bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (8) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, meliputi :
- a. bangunan gedung milik negara, Bangunan Gedung milik Yayasan dikategorikan sama dengan milik Negara dalam pengaturan berdasarkan kepemilikan;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung milik perorangan.

## Pasal 9

- (1) Penetapan dan perubahan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a angka 2 meliputi :
- a. penetapan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
  - b. perubahan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
  - c. penggolongan Bangunan Gedung untuk penerbitan IMB.
- (2) Penetapan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diusulkan oleh pemilik Bangunan Gedung dalam pengajuan Permohonan IMB.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB yang diusulkan oleh Pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL; dan
  - b. dalam proses permohonan baru IMB, perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota.
- (4) Penggolongan Bangunan Gedung untuk penerbitan IMB meliputi :
- a. bangunan gedung pada umumnya; dan
  - b. bangunan gedung tertentu, yaitu Bangunan Gedung untuk kepentingan umum.

## Pasal 10

Bangunan Bukan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b terdiri atas :

- a. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. pondasi, pondasi tangki dan lain-lain sejenisnya;
- c. pagar tembok/besi dan tanggul/turap dan lain-lain sejenisnya;
- d. *septic tank*/bak penampungan bekas air kotor dan lain-lain sejenisnya;
- e. sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- f. teras tidak beratap atau tempat pencucian dan lain-lain sejenisnya;
- g. dinding penahan tanah dan lain-lain sejenisnya;
- h. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan dan lain-lain sejenisnya;
- i. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon dan lain-lain sejenisnya;
- j. kolam renang, kolam ikan air deras dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. gapura, patung, bangunan reklame, monumen dan lain-lain sejenisnya.

## Bagian Keempat Ketentuan Perizinan

### Pasal 11

- (1) Setiap pendirian, perubahan dan perbaikan suatu bangunan di wilayah Kota wajib memiliki IMB terlebih dahulu.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipergunakan untuk :
  - a. mendirikan bangunan baru beserta prasarananya;
  - b. mendirikan bangunan tambahan dan mengubah bangunan yang sudah ada; dan
  - c. pelestarian dan/atau pemugaran bangunan.

### Pasal 12

- (1) Pemerintah Kota wajib memberikan Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau badan hukum yang akan mengajukan IMB.
- (2) Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
  - a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan koefisien tapak *basement* (KTB) yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
  - f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
  - g. koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
  - h. ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan;
  - i. jaringan utilitas kota; dan
  - j. keterangan lainnya yang terkait.

- (3) Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan, meliputi :
  - a. lokasi-lokasi yang terletak pada kawasan rawan bencana gempa;
  - b. kawasan rawan longsor;
  - c. kawasan rawan banjir; dan/atau
  - d. lokasi yang kondisi tanahnya tercemar.
- (4) Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (5) Permohonan Keterangan Rencana Kota diajukan sendiri oleh perseorangan atau badan hukum atau oleh suatu pihak yang diberi kuasa oleh Pemohon melalui Dinas yang harus ditandatangani Pemohon di atas materai.
- (6) Permohonan Keterangan Rencana Kota dilampiri dengan :
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi); dan
  - c. data pemilik bangunan.

#### Bagian Kelima Tata Cara Mengajukan Permohonan IMB

##### Pasal 13

- (1) Permohonan IMB diajukan sendiri oleh perseorangan atau badan hukum atau oleh suatu pihak yang diberi kuasa oleh Pemohon melalui Badan.
- (2) Permohonan IMB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang disediakan oleh Badan dan harus ditandatangani Pemohon di atas materai dengan mengetahui Lurah.
- (3) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. bangunan gedung; dan
  - b. bangunan bukan gedung (prasarana bangunan gedung).
- (4) Dalam permohonan IMB harus disebutkan hal-hal meliputi :
  - a. nama, alamat dan pekerjaan Pemohon;
  - b. fungsi/peruntukan bangunan; dan
  - c. lokasi bangunan yang sesuai dengan surat tanah berdasarkan bukti kepemilikan.
- (5) Permohonan IMB harus dilampiri dengan :
  - a. dokumen administratif; dan
  - b. dokumen rencana teknis.
- (6) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a meliputi :
  - a. surat keterangan rencana kota;
  - b. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) atau perjanjian pemanfaatan tanah;
  - c. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
  - d. fotokopi sertifikat laik fungsi (SLF) lama bagi yang telah memiliki SLF;
  - e. data pemilik bangunan (Kartu Tanda Penduduk);
  - f. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa; dan
  - g. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT-PBB-P2) tahun berkenaan.
- (7) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b meliputi :
  - a. gambar arsitektur, terdiri atas gambar *siteplan*/situasi, denah, tampak dan potongan;

- b. gambar sistem struktur, terdiri atas gambar struktur bawah (pondasi), struktur atas dan spesifikasi umum struktur Bangunan Gedung (bagi bangunan tertentu);
  - c. gambar sistem utilitas (mekanikal dan elektrikal, kebakaran, sanitasi, drainase, spesifikasi mekanikal dan elektrikal);
  - d. perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai, dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter) dan menara;
  - e. data hasil penyelidikan tanah bagi bangunan gedung 3 (tiga) lantai ke atas dan/atau yang dipersyaratkan;
  - f. perhitungan utilitas (untuk bangunan gedung selain hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret);
  - g. gambar rencana penyediaan ruang terbuka hijau sebesar 10% (sepuluh persen) dari luas tanah;
  - h. data penyedia jasa perencanaan;
  - i. surat pernyataan pertanggungjawaban konstruksi;
  - j. dokumen lingkungan bagi yang terkena kewajiban; dan
  - k. dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas bagi yang terkena kewajiban.
- (8) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen administratif dan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) akan diatur dengan Peraturan Walikota.
- (10) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), untuk permohonan IMB menara harus dilampiri dengan :
- a. rekomendasi dari instansi terkait khusus untuk kawasan yang sifat dan peruntukannya memiliki karakteristik tertentu seperti kawasan bandar udara/pelabuhan, kawasan cagar budaya, kawasan pariwisata, kawasan hutan lindung, kawasan yang karena fungsinya memiliki atau memerlukan tingkat keamanan dan kerahasiaan tinggi serta kawasan pengendalian ketat lainnya;
  - b. akta pendirian perusahaan beserta perubahannya yang telah disahkan oleh Kementerian yang membidangi Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  - c. surat bukti pencatatan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) bagi penyedia menara yang berstatus perusahaan terbuka;
  - d. informasi rencana penggunaan bersama menara;
  - e. persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara;
  - f. dalam hal menara menggunakan genset sebagai catu daya dipersyaratkan memiliki izin gangguan dan izin genset;
  - g. spesifikasi teknis pondasi menara meliputi data penyelidikan tanah, jenis pondasi, jumlah titik pondasi, termasuk geoteknik tanah;
  - h. spesifikasi teknis struktur atas menara, meliputi beban atap (beban sendiri dan beban tambahan), beban sementara (angin dan gempa), beban khusus, beban maksimum menara yang diizinkan, sistem konstruksi, ketinggian menara dan proteksi terhadap petir; dan
  - i. berita acara sosialisasi kepada warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara telekomunikasi yang dimungkinkan terkena dampak bagi pembangunan menara.
- (11) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), untuk permohonan IMB rumah sarang burung walet harus dilampiri dengan :
- a. Dokumen Lingkungan;
  - b. Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas;
  - c. bukti Lunas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2);
  - d. bukti membayar pajak sarang burung walet bagi bangunan yang sudah berdiri dan sudah produksi;

- e. gambar/peta lokasi dan bangunan yang menunjukkan luas areal, luas bangunan, tinggi bangunan dan jumlah lantai bangunan;
  - f. mendapatkan persetujuan/adanya pernyataan tidak keberatan dari warga masyarakat di sekitar bangunan yaitu minimal 80% (delapan puluh persen) dari pemilik rumah dan tanah kosong yang berada dalam radius 100 (seratus) meter dari bangunan dengan ketentuan 0 (nol) sampai dengan 50 (lima puluh) meter bersifat wajib dan 50 (lima puluh) sampai dengan 100 (seratus) meter minimal 30% (tiga puluh persen) yang diketahui oleh Lurah dan Camat setempat; dan
  - g. bagi permohonan perizinan bangunan baru, setelah Peraturan Daerah ini ditetapkan harus berjarak radius 200 (dua ratus) meter dari fasilitas umum seperti rumah ibadah, pendidikan, kesehatan dan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) serta fasilitas umum lainnya.
- (12) Persetujuan dari warga sebagaimana dimaksud pada ayat (11) huruf f didasarkan pada pertimbangan yang obyektif.

#### Pasal 14

- (1) Petugas Badan memeriksa kelengkapan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila belum memenuhi persyaratan kelengkapan, dikembalikan kepada Pemohon untuk dilengkapi.
- (3) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila sudah memenuhi persyaratan kelengkapan, dilakukan pengkajian/evaluasi dan pengesahan dokumen oleh Dinas.
- (4) Dinas melakukan penghitungan Retribusi IMB berdasarkan pengkajian/evaluasi dan pengesahan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Pengkajian/evaluasi dan pengesahan dokumen serta penghitungan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja.
- (6) Pengkajian/evaluasi dan pengesahan dokumen serta penetapan retribusi IMB untuk bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan seperti rumah sakit, stasiun pengisian bahan bakar umum (SPBU), pengelola limbah, pasar, puskesmas, pos kesehatan desa paling lambat 14 (empat belas) hari kerja.

#### Pasal 15

- (1) Pemohon membayar Retribusi IMB berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) ke kas daerah.
- (2) Pemohon menyerahkan tanda bukti pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Walikota melalui Kepala Badan.

#### Pasal 16

- (1) Kepala Badan menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran Retribusi IMB diterima.
- (2) Kepala Badan dapat membatalkan IMB apabila :
  - a. 1 (satu) tahun setelah berlakunya IMB, pemegang IMB belum melaksanakan pekerjaannya;
  - b. selama 6 (enam) bulan berturut-turut pekerjaan berhenti dan tidak dilanjutkan;

- c. pendirian bangunan tidak sesuai dengan izin yang diterbitkan;
  - d. izin yang telah diberikan didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
  - e. pembangunan menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan;
  - f. pembatalan IMB diberikan melalui Keputusan Kepala Badan dengan mencantumkan alasannya setelah mendapat kajian teknis dari Dinas; dan
  - g. pembatalan dapat ditinjau kembali apabila terjadi keadaan memaksa/kahar.
- (3) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan setelah terlebih dulu ada pemberitahuan dan peringatan secara tertulis kepada Pemegang izin oleh Dinas.
- (4) Pemegang izin dapat mengajukan keberatan terhadap pembatalan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterimanya pemberitahuan dan peringatan secara tertulis.

#### Pasal 17

- (1) IMB berisi keterangan meliputi :
- a. nomor dan tanggal terbit IMB;
  - b. nama pemilik IMB;
  - c. alamat;
  - d. fungsi bangunan yang diizinkan;
  - e. jenis konstruksi;
  - f. luas bangunan;
  - g. status tanah;
  - h. luas tanah;
  - i. luas lantai bangunan yang diizinkan;
  - j. nama pemilik tanah;
  - k. letak bangunan yang diizinkan;
  - l. jumlah lantai bangunan yang diizinkan;
  - m. garis sempadan yang diizinkan; dan
  - n. besaran retribusi pembayaran IMB yang ditetapkan.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan lampiran, meliputi:
- a. surat keterangan rencana kota (dilampiri gambar situasi letak bangunan);
  - b. gambar rencana bangunan; dan
  - c. papan nama/baliho IMB.

#### Pasal 18

- (1) Pemegang IMB wajib memasang papan nama/baliho IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c.
- (2) Papan nama/baliho IMB dipasang pada bagian bangunan yang menghadap ke jalan dan di tempat tertentu sehingga dapat dibaca dengan jelas setiap saat.
- (3) Terhadap bangunan baru, papan nama/baliho IMB harus dipasang paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan pembangunan.

#### Pasal 19

- (1) Permohonan IMB ditolak dalam hal :
- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis Bangunan Gedung;

- b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai RTRW, RDTRK, RTBL dan/atau RTRK;
  - c. bangunan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
  - d. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
  - e. fungsi bangunan yang akan didirikan tidak sesuai dengan keadaan sekitar.
  - f. tanah bangunan yang akan didirikan tidak mengizinkan untuk kesehatan;
  - g. rencana bangunan yang akan didirikan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
  - h. bangunan yang akan didirikan menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
  - i. ada keberatan yang diajukan oleh pihak lain dan dibenarkan oleh Pemerintah;
  - j. pada lokasi bangunan yang akan didirikan telah ada rencana Pemerintah; dan
  - k. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penolakan Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh Badan disertai dengan alasan penolakannya setelah mendapat rekomendasi dari Tim Teknis.

#### Pasal 20

IMB dikecualikan dalam hal :

- a. merawat/memperbaiki bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan semula yang telah diizinkan;
- b. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman dengan syarat-syarat meliputi :
  - 1. ditempatkan di halaman belakang;
  - 2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi;
  - 3. tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter;
  - 4. mendirikan bangunan yang sifatnya sementara paling lama 1 (satu) bulan yang dipergunakan untuk pameran, perayaan atau pertunjukan;
  - 5. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 1,2 (satu koma dua) meter dari permukaan tanah, kecuali pagar ini mengganggu kepentingan umum atau kepentingan orang lain;
  - 6. memperbaiki pondasi untuk mesin-mesin dalam gedung;
  - 7. memperbaiki saluran air hujan dan selokan-selokan dalam pekarangan bangunan;
  - 8. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah; dan
  - 9. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah memiliki izin.

### BAB IV PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

#### Pasal 21

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan dapat dimulai oleh Pemohon setelah IMB diterbitkan.
- (2) Pelaksanaan pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB harus sesuai dengan persyaratan teknis.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2).

- (4) Dalam hal terjadi perubahan bentuk dan ukuran bangunan yang sedang dilaksanakan pembangunannya, maka pemilik bangunan berkewajiban untuk merevisi IMB.
- (5) Bagi bangunan yang sedang direvisi IMB-nya, pekerjaan mendirikan bangunan dapat terus dilaksanakan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bersamaan dengan proses IMB-nya.
- (6) Terhadap pembangunan di lokasi tertentu, Pemegang IMB diwajibkan menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang rapat.
- (7) Pemegang IMB bertanggungjawab terhadap kerusakan pada bangunan yang berdekatan sebagai akibat dari pembangunan yang dilaksanakan.
- (8) Bangunan gedung maupun sarana dan prasarana yang berada pada persimpangan jalan tidak boleh mengganggu pengguna jalan.
- (9) Setiap bangunan yang dapat mengancam pencemaran lingkungan harus memiliki cara untuk mengendalikan sumber pencemaran agar tidak merusak keseimbangan lingkungan sekitarnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (10) Setiap bangunan harus menyediakan tempat sampah dikapling secara tertutup dan ditempatkan di lokasi yang mudah dijangkau oleh armada sampah.
- (11) Dalam tiap-tiap pekarangan harus disediakan saluran pembuangan air hujan dan dapat dihubungkan dengan saluran kota.
- (12) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, toilet/WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan dialirkan ke bak pengolahan (*septic tank*) menuju sumur peresapan.
- (13) Letak sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih.
- (14) Setiap bangunan untuk perniagaan/jasa dan industri harus memiliki cara, sarana dan alat/perlengkapan pencegahan/penanggulangan bahaya kebakaran yang dapat menimbulkan ancaman jiwa maupun harta yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (15) Tinggi pagar pada garis sempadan jalan untuk bangunan rumah tinggal ditentukan tinggi maksimal 1,5 (satu koma lima) meter di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan, harus tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan.

#### Pasal 22

- (1) Tinggi bangunan ditentukan sesuai dengan RTRW/RDTRK/RTBL/RTRK setempat dihitung dari permukaan lantai dasar hingga bibir atap bangunan.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Walikota dengan mempertimbangkan lebar jalan dan penggunaan bangunan.
- (3) Untuk bangunan tinggi dan bertingkat berlaku koefisien lantai bangunan (KLB) di masing-masing lokasi.

#### Pasal 23

- (1) Selama kegiatan mendirikan bangunan berlangsung, dilarang menempatkan bahan bangunan serta melakukan pekerjaan lainnya di atas jalan, bahu jalan maupun di atas trotoar.

- (2) Selama kegiatan mendirikan bangunan dilakukan, Pemegang IMB wajib menyiapkan Salinan IMB beserta gambar IMB di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan.
- (3) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, penerima/pemegang IMB dapat diwajibkan menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu yang rapat tanpa mengabaikan nilai estetika.
- (4) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.

#### Pasal 24

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan/rencana jalan/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar Ruang Milik Jalan (RUMIJA) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 (seratus) meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tempat usaha minimal 6 (enam) meter dan untuk rumah tinggal minimal 3 (tiga) meter.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai letak garis sempadan bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 25

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berimpitan dengan batas terluar daerah milik jalan.
- (2) Garis lengkung pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan ukuran radius/serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.

#### Pasal 26

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk memberikan peringatan tertulis paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.

#### Pasal 27

- (1) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan tertulis ketiga dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan.
- (2) Pengenaan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.

#### Pasal 28

- (1) Pemilik bangunan yang dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran.

- (2) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB.
- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal pengenaan sanksi.

#### Pasal 29

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB dan surat perintah pembongkaran bangunan.

### BAB V PENERTIBAN

#### Pasal 30

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif.
- (2) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RTRW, RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif.
- (3) Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RTRW, RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif.
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dapat berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara kegiatan;
  - c. penghentian sementara pelayanan umum;
  - d. penutupan lokasi;
  - e. pembongkaran bangunan;
  - f. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
  - g. denda administratif.

### BAB VI PEMBONGKARAN

#### Pasal 31

- (1) Walikota menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembongkaran.
- (2) Surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban pemilik bangunan.

- (4) Dalam hal pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan perintah pembongkaran, Pemerintah Kota dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.
- (5) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai total bangunan.
- (6) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditanggung oleh Pemerintah Kota bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

## BAB VII RETRIBUSI

### Pasal 32

- (1) Retribusi pelayanan pemberian IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) merupakan Retribusi golongan perizinan tertentu.
- (2) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan pada setiap Bangunan Gedung dan bangunan bukan gedung.
- (3) Pemberian IMB untuk bangunan milik Pemerintah atau Pemerintah Kota tidak dikenakan retribusi.
- (4) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan daerah tersendiri.

### Pasal 33

- (1) Walikota dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan Retribusi IMB berdasarkan kriteria :
  - a. bangunan fungsi sosial dan budaya; dan
  - b. bangunan fungsi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Walikota dapat memberikan pembebasan retribusi IMB berdasarkan kriteria :
  - a. bangunan fungsi keagamaan; dan
  - b. bangunan bukan gedung sebagai sarana dan prasarana umum yang tidak komersial.

## BAB VIII SOSIALISASI

### Pasal 34

- (1) Pemerintah Kota melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian IMB antara lain terkait dengan:
  - a. keterangan rencana kota;
  - b. persyaratan yang perlu dipenuhi pemohon;
  - c. tata cara proses penerbitan IMB sejak permohonan diterima sampai dengan penerbitan IMB; dan
  - d. teknis perhitungan dalam penetapan retribusi IMB.
- (2) Keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2).

BAB IX  
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 35

- (1) Walikota melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemberian IMB di kota.
- (2) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan oleh Walikota melalui Dinas atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan dan keandalan bangunan.
- (4) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat dan pengenaan sanksi.
- (5) Pengawasan pelaksanaan IMB dilakukan oleh petugas yang memiliki tanda bukti berupa :
  - a. surat tugas; dan
  - b. kartu tanda pengenal.

BAB X  
PEMBINAAN

Pasal 36

- (1) Walikota melakukan pembinaan pemberian IMB di kota.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengembangan, pemantauan dan evaluasi pemberian IMB.

BAB XI  
PELAPORAN

Pasal 37

- (1) Walikota melaporkan pemberian IMB kepada Gubernur dengan tembusan kepada Menteri.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun.

BAB XII  
SANKSI PIDANA

Pasal 38

- (1) Setiap orang atau badan hukum atau badan usaha yang mendirikan bangunan tanpa IMB atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini, selain dikenai sanksi administratif dapat juga dikenai sanksi pidana.
- (2) Sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan Bangunan Gedung.

- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah pelanggaran.

### BAB XIII KETENTUAN PENYIDIKAN

#### Pasal 39

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, dilakukan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Kota.
- (2) Dalam hal melaksanakan tugasnya, penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan hukum atau badan usaha tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dari perbuatannya dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. mengambil sidik jari atau memotret seseorang;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
  - f. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara;
  - g. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penuntut umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarga; dan
  - h. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat berita acara setiap tindakan tentang :
- a. pemeriksaan tersangka;
  - b. penyitaan benda;
  - c. pemeriksaan surat;
  - d. pemeriksaan saksi; dan
  - e. pemeriksaan tempat kejadian.
- (4) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada Kejaksaan Negeri melalui Penyidik Umum.

### BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 40

- (1) Bangunan-bangunan yang didirikan, diubah dan/atau diperbaiki berdasarkan IMB yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dianggap telah mendapat IMB sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan rencana tata ruang.
- (2) Pemilik bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini telah mendirikan/merubah/memperbaiki bangunan tanpa izin, harus mengajukan permohonan izin berdasarkan Peraturan Daerah ini.

- (3) Bangunan yang pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini sedang dalam proses pendiriannya dan/atau sedang diproses permohonan izinnnya harus menyesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bitung.

Ditetapkan di Bitung  
Pada tanggal 31 Desember 2015

**WALIKOTA BITUNG,**

**ttd**

**HANNY SONDAKH**

Diundangkan di Bitung  
Pada tanggal 31 Desember 2015

**SEKRETARIS DAERAH KOTA,**

**ttd**

**Drs. EDISON HUMIANG, M.Si**  
**PEMBINA UTAMA MADYA**  
**NIP.19610804 198603 1 016**

LEMBARAN DAERAH KOTA BITUNG TAHUN 2015 NOMOR 5

PENJELASAN  
ATAS

PERATURAN DAERAH KOTA BITUNG  
NOMOR 5 TAHUN 2015

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

I. UMUM

Dalam rangka menata dan mengendalikan pembangunan di Kota Bitung agar sesuai dengan rencana tata ruang dan tata lingkungan, maka perlu dilakukan penertiban dan penataan bangunan serta pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, mewujudkan bangunan gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya dan syarat penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang prinsip dan manfaat pemberian IMB, pemberian IMB, pelaksanaan pembangunan, penertiban IMB, pembongkaran, retribusi, sosialisasi, pengawasan dan pengendalian, pembinaan, pelaporan, sanksi pidana serta ketentuan penyidikan dan ketentuan peralihan.

Sesuai dengan hakekat Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai Negara Hukum maka pemberian izin mendirikan bangunan haruslah diberi dasar hukum yang jelas, tegas dan menyeluruh guna menjamin kepastian hukum dari pengelolaan dan pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

- Pasal 10  
Cukup Jelas
- Pasal 11  
Cukup Jelas
- Pasal 12  
Cukup Jelas
- Pasal 13  
Cukup Jelas
- Pasal 14  
Cukup Jelas
- Pasal 15  
Cukup Jelas
- Pasal 16  
Ayat (1)  
Cukup Jelas
- Ayat (2)  
Huruf a  
Cukup Jelas
- Huruf b  
Cukup Jelas
- Huruf c  
Cukup Jelas
- Huruf d  
Cukup Jelas
- Huruf e  
Cukup Jelas
- Huruf f  
Cukup Jelas
- Huruf g  
Keadaan memaksa/kahar (*Force Major*) seperti bencana alam, kerusuhan, kebakaran yang dinyatakan oleh pejabat/instansi yang berwenang.
- Ayat (3)  
Cukup Jelas
- Ayat (4)  
Cukup Jelas
- Pasal 17  
Cukup Jelas
- Pasal 18  
Cukup Jelas
- Pasal 19  
Cukup Jelas
- Pasal 20  
Cukup Jelas
- Pasal 21  
Cukup Jelas

- Pasal 22  
Cukup Jelas
- Pasal 23  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Cukup Jelas  
Ayat (3)  
Kewajiban untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman dipersyaratkan bagi kegiatan pembangunan yang beresiko kenyamanan, keamanan dan keselamatan terhadap orang lain.  
Ayat (4)  
Cukup Jelas
- Pasal 24  
Cukup Jelas
- Pasal 25  
Cukup Jelas
- Pasal 26  
Cukup Jelas
- Pasal 27  
Cukup Jelas
- Pasal 28  
Cukup Jelas
- Pasal 29  
Cukup Jelas
- Pasal 30  
Cukup Jelas
- Pasal 31  
Cukup Jelas
- Pasal 32  
Cukup Jelas
- Pasal 33  
Cukup Jelas
- Pasal 34  
Cukup Jelas
- Pasal 35  
Cukup Jelas
- Pasal 36  
Cukup Jelas
- Pasal 37  
Cukup Jelas
- Pasal 38  
Cukup Jelas
- Pasal 39  
Cukup Jelas

Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 41

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BITUNG NOMOR 130