



WALIKOTA SUNGAI PENUH

PERATURAN WALIKOTA SUNGAI PENUH

NOMOR 26 TAHUN 2012

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SUNGAI PENUH,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan Peraturan Daerah Kota Sungai Penuh Nomor 8 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, maka secara teknis dalam penerapan perlu menetapkan Peraturan Walikota Sungai Penuh Tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Sungai Penuh di Provinsi Jambi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4871);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

6. 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA SUNGAI PENUH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksudkan dengan:

1. Daerah adalah Kota Sungai Penuh .
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai Unsur Penyelenggara Pemerintah Daerah Kota Sungai Penuh.
3. Walikota adalah Walikota Sungai Penuh.
4. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disebut APBD adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Sungai Penuh.
5. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
10. Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
11. Pemilik bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.
12. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, yang selanjutnya disingkat RDTRK, adalah penjabaran rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan, yang memuat zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang (block plan).
13. 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.
14. 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.
15. Keterangan rencana kabupaten/kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
16. Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.
17. Pembekuan adalah pemberhentian sementara atas IMB akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan gedung.
18. Pencabutan adalah tindakan akhir yang dilakukan setelah pembekuan IMB.
19. Pemutihan atau dengan sebutan nama lainnya adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang sudah terbangun di kawasan yang belum memiliki RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK.
20. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.

BAB II TATA CARA MENGAJUKAN PERMOHONAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Walikota.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung; atau
 - b. bangunan bukan gedung.
- (3) IMB bangunan gedung atau bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran.

Pasal 3

- (1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a berfungsi sebagai:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. ganda/campuran.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah tinggal tidak sederhana.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas mesjid/mushola, gereja, vihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas bangunan olahraga, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya.
- (6) Fungsi ganda/campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas hotel, apartemen, mal/shopping center, sport hall, dan/atau hiburan.

Pasal 4

Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) 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.

Pasal 5

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 melengkapi persyaratan dokumen:
 - a. administrasi; dan
 - b. rencana teknis.
- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
 - f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban.
- (3) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b. gambar sistem struktur;
 - c. gambar sistem utilitas;
 - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
 - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - f. data penyedia jasa perencanaan.
- (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN

Pasal 6

- (1) Koefisien dasar bangunan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air pemukiman lahan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, fungsi sosial, keselamatan dan kenyamanan bangunan;
- (2) Pengaturan intensitas penggunaan lahan bangunan perumahan, kesehatan, peribadatan pendidikan dan bangunan umum/industri.

- (3) Setiap Bangunan umum harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai yang meliputi:
- a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran, racun api;
 - b. Tempat parker;
 - c. Sarana transportasi;
 - d. Fasilitas penyandang cacat; dan
 - e. Sarana penyelamatan.

Pasal 7

- (1) Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung diizinkan adalah sebagai berikut :
- a. Jalan Negara 20 meter dari As Jalan;
 - b. Jalan Provinsi 15 meter dari As Jalan;
 - c. Jalan Kota 10 meter dari As Jalan; dan
 - d. Jalan Desa 5 meter dari As Jalan.
- (2) Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran keputusan ini.

B A B IV

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 8

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB harus sesuai dengan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- 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.

Pasal 9

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk memberikan peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.

Pasal 10

- (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 11

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

Pasal 12

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

BAB V PENERTIBAN IMB

Pasal 13

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan pemutihan.
- (2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak melakukan pemutihan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 14

Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 15

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan sanksi administratif dan/atau denda.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

BAB VI PEMBONGKARAN

Pasal 16

- (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 daerah 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 per seratus) dari nilai total bangunan.
- (6) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditanggung oleh pemerintah daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

BAB VII PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 17

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan, pengendalian dan/atau pengawasan.

- (2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan keandalan bangunan.
- (3) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat, dan peneraan sanksi.

**BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 18

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan dapat dikerjakan setelah Dinas Pekerjaan Umum Kota Sungai Penuh menetapkan garis sempadan bangunan yang akan didirikan sesuai dengan rencana yang ditetapkan pada daftar garis sempadan jalan yang terlampir dalam lampiran peraturan ini.
- (2) Ketentuan mengenai garis sempadan khusus untuk Kota Sungai Penuh adalah sebagaimana tercantum pada Lampiran Peraturan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota.

Pasal 19

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Sungai Penuh.

Ditetapkan di Sungai Penuh
pada tanggal 4 Oktober 2012

WALIKOTA SUNGAI PENUH,

ttd

H. ASAFRI JAYA BAKRI

Diundangkan di Sungai Penuh
pada tanggal 4 Oktober 2012

**SEKRETARIS DAERAH
KOTA SUNGAI PENUH,**

ttd

H. CANDRA PURNAMA

**BERITA DAERAH KOTA SUNGAI PENUH
NOMOR 26 TAHUN 2012**