SALINAN

BUPATI PULANG PISAU
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU
NOMOR 5 TAHUN 2017

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PULANG PISAU,

Menimbang :

a. bahwa untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung dan menjamin keandalan teknis bangunan gedung serta mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap pendirian bangunan gedung harus berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

b. bahwa guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan melalui penataan bangunan perlu dilakukan pembinaan, pengendalian dan pengawasan dengan mengatur izin mendirikan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

c. bahwa untuk memenuhi pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu ditetapkan 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 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Barito Timur di Provinsi Kalimantan Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4180);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1987 tentang Penerbitan Pungutan-pungutan dan Jangka waktu terhadap Pemberian Izin Undang-Undang gangguan;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Izin Mendirikan Bangunan;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Tata Bangunan dan Lingkungan;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

14. Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2011 Nomor 011) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 4 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2015 Nomor 04);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU

dan

BUPATI PULANG PISAU

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pulang Pisau.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Pulang Pisau.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pulang Pisau.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

7. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Pulang Pisau.
8. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Pulang Pisau.
9. Bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diikatkan secara tepat pada tanah dan atau perairan;
10. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
11. Bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
12. Bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.
13. Bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus.
14. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.
15. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
16. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan;
17. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan menambah bangunan yang ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut;
18. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan/atau konstruksi;

19. Garis sepadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian, kapling atau pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan-bangunan;
20. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Ketinggian Bangunan adalah tinggi bangunan diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut;
23. Koefisien Guna Bangunan adalah bilangan pokok atas penggunaan bangunan;
24. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) yang ditetapkan dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut;
25. Pembekuan adalah pemberhentian sementara atas IMB akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan gedung;
26. Pencabutan adalah tindakan akhir yang dilakukan setelah pembekuan IMB;
27. Pemutihan adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang sudah terbangun dikawasan yang belum memiliki RDTR, RTBL;
28. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran rencana tata ruang wilayah kabupaten ke dalam zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang;
29. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang banguan 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.

30. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan IMB.

Pasal 2

(1) Pemberian IMB diselenggarakan berdasarkan 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.

(2) Tujuan Peraturan Daerah ini adalah:
   a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
   b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselmatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
   c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
   d. memberikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam penerbitan izin mendirikan bangunan;
   e. memberikan pedoman bagi masyarakat dalam menyelenggarakan pendirian bangunan.

(3) Ruang Lingkup yang diatur dalam peraturan daerah ini, meliputi:
   a. Fungsi dan klasifikasi bangunan;
   b. Persyaratan bangunan;
   c. Penyelenggaraan bangunan;
   d. Peran serta masyarakat;
   e. Pembinaan dan penyelenggaraan bangunan.

Pasal 3

(1) Memanfaatkan pemberian IMB untuk;
   a. pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;
   b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;

c. mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya; dan
d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan.

(2) Pemilik IMB mendapat manfaat untuk;
a. pengajuan sertifikat laik jaminan fungsi bangunan; dan
b. memperoleh pelayanan utilitas umum seperti pemasangan/penambahan jaringan listrik, air minum, hydrant, telepon, dan gas.

BAB II
PENGELOMPOKKAN BANGUNAN
Pasal 4

(1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Bupati.
(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, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran.
(4) Dengan nama Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dipungut retribusi sebagai pembayaran atas pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan.

Pasal 5

(1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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, mall/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, mall/*shopping center, sport hall*, dan/atau hiburan.

Pasal 6

(1) Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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;
k. Gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.

Pasal 7

(1) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan penetapan bangunan bukan gedung harus sesuai dengan peruntukkan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.

(2) Pengusulan penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan penetapan bangunan bukan gedung dilakukan oleh pemilik bangunan dalam pengajuan permohonan IMB.

(3) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan penetapan bangunan bukan gedung, kecuali banguna gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

(4) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam IMB.

Pasal 8

(1) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan penetapan bangunan bukan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.

(2) Perubahan penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan perubahan penetapan bangunan bukan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai dengan peruntukkan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

(3) Perubahan penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan perubahan penetapan bangunan bukan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan.

(4) Perubahan penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan perubahan penetapan bangunan bukan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah.

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN

Pasal 9

(1) Setiap bangunan gedung maupun bukan gedung wajib memenuhi persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan fungsi, klasifikasi dan jenis bangunan.

(2) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) melengkapi persyaratan dokumen:
   a. Administrasi; dan
   b. Rencana teknis.

(3) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.

(4) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.

(5) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.

Pasal 10

(1) Bupati memeriksa kelengkapan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis.
(2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
(3) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
(4) Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja.
(5) Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB untuk bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja.

Pasal 11

(1) Bupati menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima.
(2) Retribusi pelayanan pemberian IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan jenis retribusi golongan perizinan tertentu.

BAB IV

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 12

(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. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kapling kawasan.
    d. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
    e. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
    f. Koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
    g. Jaringan utilitas kota; dan
    h. Keterangan lainnya yang terkait.

Pasal 13

(1) Setiap mendirikan bangunan gedung sebagaimana Pasal 12 ayat (2) huruf a fungsinya harus sesuai dengan peruntukkan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, RTBL.
(2) Bagi daerah yang belum memiliki RTRW, RDTR, RTBR untuk lokasi yang bersangkutan, Bupati dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung untuk jangka waktu tertentu.

Pasal 14

(1) Setiap mendirikan bangunan gedung sebagaimana Pasal 12 ayat (2) huruf b tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, RTBR.

(2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimal, sedangkan persyaratan ketinggian ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

(3) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukkan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

(4) Penetapan KLB atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukkan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.

(5) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.

(6) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga, dasar fungsi dan peranan jalan.

Pasal 15

(1) Garis Sempadan Bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, sebagaimana Pasal 12 ayat (2) huruf d ditentukan berdasarkan lebar jalan/ rencana jalan/ lebar sungai/ kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling kawasan.

(2) Letak Garis Sempadan Bangunan terluar tersebut pada ayat (1) Pasal ini, bila mana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.

(3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar dari bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bila mana tidak ditentukan lain adalah 1,5 meter dari batas kavling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan, kecuali untuk bangunan ruko dalam kawasan tertentu.

(4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbtasan dengan tetangga bila mana tidak ditentukan laian adalah 1,5 meter dari batas kavling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan, kecuali untuk bangunan ruko dalam kawasan tertentu.

Pasal 16

(1) Garis Sempadan Pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan.

(2) Garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.

(3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 1,5 meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.

Pasal 17

(1) Garis sempadan jalan masuk ke persil bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.

(2) Pembuatan jalan masuk harus mendapat izin dari Bupati/ Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 18

(1) Jalan yang menjadi dasar penentuan Garis Sempadan Bangunan ditetapkan menurut peranan jalan tersebut dalam system jaringan jalan di daerah.

(2) Berdasarkan peranannya, jalan umum di Kabupaten Pulang Pisau di kelompokkan menjadi :

a. Jalan Arteri Primer
b. Jalan Arteri Sekunder
c. Jalan Kolektor Primer
d. Jalan Kolektor Sekunder
e. Jalan Lokal Primer
f. Jalan Lokal Sekunder
g. Jalan Lingkungan Primer
h. Jalan Lingkungan Sekunder
i. Jembatan

(3) Penentuan Garis Sempadan Bangunan dari badan jalan dihitung berdasarkan ***setengah dari lebar badan jalan (Ruang Milik Jalan) ditambah dengan Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja)***, penentuan Ruwasja minimal pada setiap klasifikasi jalan adalah sebagai berikut:

a. Jalan Arteri Primer, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 15 m;
b. Jalan Arteri Sekunder, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 15 m;

c. Jalan Kolektor Primer, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 10 m;
d. Jalan Kolektor Sekunder, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 5 m;
e. Jalan Lokal Primer, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 7 m;
f. Jalan Lokal Sekunder, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 3 m;
g. Jalan Lingkungan Primer, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 5 m;
h. Jalan Lingkungan Sekunder, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 2 m;
i. Jembatan, Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) minimal 100 m;

(4) Khusus untuk bangunan di lingkungan pasar di atur kemudian dengan Peraturan Bupati.
(5) Tanah milik seseorang atau badan yang terkena pelebaran jalan dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(6) Penentuan Status dan Klasifikasi Jalan diatur kemudian melalui Peraturan Bupati.

Pasal 19

(1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2) huruf e ditetapkan dengan mempertimbangkan perkembangan Kota, Kebijakan Intensitas Pembangunan, daya dukung lahan/ lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.
(2) Ketentuan besarnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada ayat (1) Pasal ini disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBR.

Pasal 20

(1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2) huruf f ditetapkan dengan mempertimbangkan perkembangan Kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/ lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.
(2) Ketentuan besarnya Koefisien Lantai Bangunan (KLB) pada ayat (1) Pasal ini disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBR.

Pasal 21

(1) Pekerjaan mendirikan bangunan, baru dapat dimulai setelah IMB diterima oleh pemohon dan setelah melunasi retribusi IMB.

(2) Pekerjaan mendirikan bangunan, baru dapat mulai dikerjakan setelah Dinas memasang patok atau tanda garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan dan ketinggian (peil) tempat bangunan yang bersangkutan akan didirikan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dalam IMB selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah diserahkannya IMB.

(3) Bila setelah 14 (empat belas) setelah diserahkan IMB, Instansi yang berwenang tidak melaksanakan tugas tersebut pada ayat (2), maka pemohon IMB dapat mengajukan permohonan kepada Bupati agar Instansi tersebut segera melakukan tugasnya.

Pasal 22

(1) Pelaksanaan pendirian bangunan harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan/dikeluarkan.

(2) Selama pekerjaan pendirian bangunan dilaksanakan, pemegang IMB wajib menutup persil tempat kegiatan dengan pagar pengaman sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memasang papan petunjuk IMB atas bangunan tersebut.

(3) Bilamana sarana dan atau prasaran kota yang terkena atau mengganggu rencana pembangunan, pelaksanaan pemindahan atau pengamannya tidak boleh dilakukan sendiri tetapi harus dikerjakan oleh pihak lain yang berwenang atas biaya pemegang IMB.

Pasal 23

(1) Sebelum pekerjaan pendirian bangunan dilaksanakan, pemegang IMB wajib untuk menempatkan IMB beserta lampirannya ditempat pekerjaan agar setiap saat petugas dapat membuat catatan tentang hasil pemeriksaan umum yang dilakukan.

(2) Pemegang IMB wajib memperkenankan petugas-petugas yang akan melakukan pemeriksaan terhadap pelaksanaan pendirian bangunan.

Pasal 24

(1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
(2) Bupati memberikan peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari.
(3) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan tertulis ketiga dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan.
(4) Pengenaan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.

Pasal 25

(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 24 dikenakan sanksi berupa pengehentian 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 26

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

Pasal 27

(1) Pemutihan IMB berlaku untuk:
    a. Bangunan permanen yang sudah terbangun sebelum adanya Peraturan Daerah ini;
    b. Belum memiliki IMB dan secara teknis tidak mengalami perubahan fungsi, renovasi atau pengembangan;
    c. Tidak dialih tangankan sebelum IMB Pemutihan di proses; dan/atau
    d. Memenuhi persyaratan bangunan.

(2) Pemutihan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan untuk bangunan fungsi hunian rumah tinggal tunggal, fungsi keagamaan dan fungsi sosial budaya untuk peruntukkan sarana pendidikan dan kesehatan.
(3) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
(4) 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.
(5) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
(6) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 28

Pemutihan IMB sebagaimana Pasal 27 ayat (1) tidak berlaku untuk:

a. Bangunan liar/kumuh;
b. Bangunan yang bertentangan atau tidak sesuai dengan tata guna tanah/tata ruang atas pertimbangan tim sebagaimana situasi dan kondisi dilapangan;
c. Status kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan itu tidak jelas atau dalam sengketa;
d. Bangunan tersebut dapat diperkirakanakan membahayakan keselamatan umum atau penghuninya; dan
e. Bangunan tersebut mengganggu ketertiban dan/atau keindahan.

Pasal 29

Bangunan yang sudah terbangun sesudah 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 administraf berupa perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 30

(1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya 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 tetap wajib mengurus IMB, apabila tidak dilakukanakan dikenakan sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

(3) Selain sanksi administratif sebagaiman 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 V

PEMBONGKARAN

Pasal 31

(1) Bupati menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembokaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembokaran.

(2) Surat penetapan pembokaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembokaran, prosedur pembokaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.

(3) Pembokaran 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 VI

PENGAWASAN, PENGENDALIAN DAN PEMBINAAN

Pasal 32

(1) Pengawasan, pengendalian dan pembinaan terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh perangkat daerah yang membidangi perizinan dan/atau pengawas.

(2) Kegiatan pengawas 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 pengenaan sanksi.

(4) Pembinaan Bupati sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa pengembangan, pemantauan, dan evaluasi pemberian IMB.

Pasal 33

(1) Pemerintah daerah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian IMB antara lain terkait dengan:
   a. Keterangan rencana Kabupaten;
   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 Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau.

Ditetapkan di Pulang Pisau
pada tanggal 4 Agustus 2017

BUPATI PULANG PISAU,

ttd

EDY PRATOWO

Diundangkan di Pulang Pisau
pada tanggal 4 Agustus 2017

Plt. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PULANG PISAU,

ttd

SARIPUDIN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU TAHUN 2017 NOMOR 05

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU PROVINSI KALIMANTAN TENGAH : (05,63/2017)

Salinan Sesuai dengan aslinya,

Kepala Bagian Hukum
Setda Kabupaten Pulang Pisau,

PEMERINTAH KABUPATEN PULANG PISAU SETDA

SUPRIYADI

PENJELASAN
ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU
NOMOR 5 TAHUN 2017

TENTANG
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

I. **UMUM**

Di Indonesia, kata pembangunan sudah menjadi kata kunci bagi segala hal. pembangunan seringkali diartikan sebagai kemajuan yang dicapai oleh satu masyarakat secara fisik melalui perkembangan dan bertambah majunya sarana dan prasarana.

Sebagai salah satu bagian dari Kabupaten yang ada di Indonesia maka Kabupaten Pulang Pisau pun turut ambil bagian demi kemajuan pembangunan yang ada di daerah ini agar tidak ketinggalan dari Kabupaten yang lain apalagi Kabupaten Pulang Pisau merupakan Kabupaten baru hasil pemekaran dari Kabupaten Kuala Kapuas di tahun 2002. Untuk itulah seiring dengan peningkatan pembangunan di Kabupaten Pulang Pisau maka semakin berkembang pula berbagai aktifitas masyarakatnya yang bersentuhan dengan lingkungan hidup dalam rangka menunjang proses pembangunan itu sendiri. Hal ini tentunya merupakan suatu realita saat ini, bersamaaan dengan tumbuh dan berkembangnya geliat pertumbuhan pembangunan di Kabupaten Pulang Pisau.

Untuk itu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan dari geliat pembangunan yang terus dilakukan maka kiranya perlu dilakukan pembinaan, pengendalian dan pengawasan dengan mengatur sektor perizinan termasuk pula halnya dalam mendirikan bangunan atas setiap usaha/kegiatan di lokasi tertentu yang dapat menimbulkan ancaman bahaya, kerugian dan/atau gangguan.

Selama ini di Kabupaten Pulang Pisau sudah ada Perda yang berkaitan dengan persoalan izin mendirikan bangunan yang termuat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu namun seiring dengan perkembangan masyarakat yang terus bergerak dinamis Perda tersebut belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, ditambah lagi sekarang Perda nomor 11 Tahun 2011 tersebut telah dicabut melalui Peraturan Menteri Dalam negeri sehingga dirasakan saat ini suatu hal yang mendesak untuk ditetapkan Peraturan Daerah yang khusus mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan dalam rangka kepastian hukum. Sehingga diharapkan dengan adanya Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan mampu menyelesaikan persoalan menyangkut pendirian bangunan yang kaitannya dengan pengelolaan lingkungan hidup di Kabupaten Pulang Pisau.

II. **PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1
Cukup Jelas

Pasal 2

Ayat (1)

huruf a

bahwa penyelenggaraan pemberian IMB mudah dalam pelaksanaan, tidak mempersulit, ribet dan bertele-tele.

huruf b

Bahwa masyarakat harus mendapatkan pelayanan terbaik sehingga pengurusan IMB tidak perlu waktu yang lama

huruf c

bahwa dalam rangka pelayanan kepada masyarakat harus sejalan dengan keterbukaan informasi publik

huruf d

bahwa penyelenggaraan pemberian IMB selaras dengan RTRW, RDTR, RTRK, melibatkan Badan Pertanahan Nasional serta memberikan keamanan, keselamatan dan kenyamanan.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (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
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
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

Yang dimaksud dengan Pengawasan, pengendalian dan pembinaan dalam rangka pelaksanaan perizinan yaitu proses Pengawasan, pengendalian dan pembinaan yang dilakukan pemerintah daerah melalui instansi teknis dalam rangka pelaksanaan perizinan dan dilaksanakan selama proses pemberian dan pelaksanaan IMB.

Pasal 33

Cukup Jelas

Pasal 34

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU NOMOR 005