BUPATI BANGKA TENGAH

SALINAN
PERATURAN BUPATI BANGKA TENGAH
NOMOR 45 TAHUN 2012

TENTANG

PEDOMAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANGKA TENGAH,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 47 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka Tengah, Kabupaten Bangka Barat dan Kabupaten Belitung Timur di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4268);

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

5. 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);

6. 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);

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. 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);

9. 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);

10. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 47 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2011 Nomor 167);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:
1. Gubernur adalah Gubernur Kepulauan Bangka Belitung.
2. Bupati adalah Bupati Bangka Tengah.
3. Daerah adalah Kabupaten Bangka Tengah.
4. Pemerintah Daerah adalah Bupati Bangka Tengah dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
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 diatas dan/atau didalam 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. 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.
9. Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
10. Pemilik Bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.
11. Keterangan Rencana Daerah adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
12. Pembekuan adalah pemberhentian sementara atas IMB akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan gedung.
13. Pencabutan adalah tindakan akhir yang dilakukan setelah pembekuan IMB.
14. Pemutihan, pengurangan/keringanan adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang belum dibangun dan/atau sudah terbangun dan tidak memiliki IMB yang ditetapkan oleh Bupati.
15. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

BAB II
TATA CARA PENGAJUAN IMB

Pasal 2

(1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Bupati cq. Kepala Satuan Kerja yang membidangi urusan perizinan satu pintu.

(2) Permohonan IMB sebagimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. bangunan gedung; atau
   b. bangunan bukan gedung.

(3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
   a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung;
   b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perubahan, perluasan/pengurangan;
   c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan; dan
   d. bangunan yang sedang dilaksanakan dan atau telah selesai dilaksanakan.

(4) Pemohon IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melampirkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

(5) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari:
   a. Surat permohonan dari yang bersangkutan bermaterai Rp6000,00;
   b. Surat pernyataan persetujuan tetangga kiri, kanan, depan, dan belakang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat;
   c. Fotokopi KTP pemohon;
   d. Fotokopi surat tanah yang sah/sertifikat tanah;
   e. Surat izin/perjanjian sewa menyewa/hibah/tidak berkeberatan untuk bangunan yang didirikan di atas tanah yang bukan pemilik bangunan;
   f. Bukti Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 (lima) tahun terakhir;
   g. Surat rekomendasi dari Kepala Desa/Lurah diketahui Camat.
   j. Surat Izin Gangguan (SIG) bagi yang terkena kewajiban.
   k. Rekomendasi Forum Komunikasi Umat Beragama untuk bangunan rumah ibadah.
   l. Rekomendasi Izin Gangguan dari Satuan Kerja yang membidangi urusan Lingkungan Hidup; dan
   m. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) bagi yang terkena kewajiban.

(6) Persyaratan Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari:
   a. Gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
   b. Rancangan struktur secara sederhana/prinsip untuk 2 (dua) lantai;
   c. Rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip bagi bangunan yang berdampak penting; dan
   d. Perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter.

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) Bangunan 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 masjid/musholla, gereja, vihara, kelenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan.

(4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), huruf c, terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, rumah toko (ruko), rumah kontrakan (rukan), mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya.

(5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdiri atas bangunan olah raga, 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/shoping center, sport hall, dan/atau hiburan.

Pasal 4

Bangunan Bukan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b, terdiri atas:
1. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
2. pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
3. pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
4. septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
5. sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
6. teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
7. dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
8. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
9. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;

10. kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
11. gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.

Pasal 5
Standar Operasional Prosedur (SOP)

(1) Setelah berkas persyaratan administrasi dan teknis lengkap, berkas diajukan ke loket pelayanan pada Satuan Kerja yang membidangi urusan perizinan satu pintu;

(2) Satuan Kerja yang membidangi urusan perizinan satu pintu menindak lanjuti berkas dari pemohon meliputi:
   a. pemeriksaan kelengkapan dan keabsahan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis dengan waktu 1 (satu) hari. Apabila dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (5) dan (6) belum memenuhi persyaratan maka berkas dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki;
   b. setelah dokumen dinyatakan lengkap pengecekan lapangan dilakukan dengan tim teknis dari unsur SKPD terkait paling lama 3 (tiga) hari kerja.
   c. penerimaan rekomendasi/fatwa teknis/Surat Pernyataan Pemanfaatan Ruang dari SKPD terkait oleh Satuan Kerja yang membidangi urusan perizinan satu pintu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pengecekan lapangan;
   d. pemberitahuan apabila dokumen pemohon tidak memenuhi persyaratan teknis dan ijin pemanfaatan ruang disampaikan paling lama 2 (dua) hari kerja.
   e. setelah rekomendasi lengkap, ditetapkan besarnya retribusi IMB (SKRD) oleh Satuan Kerja yang membidangi urusan perizinan satu pintu dan pemberitahuan kepada pemohon paling lama 1 (satu) hari kerja;
   f. penyerahan bukti pembayaran retribusi dari pemohon kepada Satuan Kerja yang membidangi urusan perizinan satu pintu; dan
   g. penyerahan IMB paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pemohon menyerahkan bukti pembayaran retribusi IMB.

BAB III
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 6

(1) Pelaksanaan pembangunan harus sesuai dengan IMB yang dikeluarkan.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
   a. sebelum pelaksanaan pembangunan dimulai, pemegang izin wajib membuat dan memasang papan/plank pemberitahuan dengan ukuran 70 cm x 50 cm;
   b. sesuai dengan gambar dan tidak dibenarkan merubah, menambah atau mengurangi ukuran maupun bentuk sebagaimana telah direncanakan dalam gambar dan garis depan/dinding muka bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
   c. membuat WC yang permanen lengkap dengan peresapannya dengan jarak minimal 10 meter dari sumber air bersih yang ada di sekitar bangunan;
   d. membuat saluran air di sekeliling bangunan untuk dialirkan ke saluran pembuangan; dan
   e. menyediakan dan menanam tanaman keras atau pohon lokal tinggi 1,5 m dengan ketentuan luas tapak bangunan sebagai berikut:
      1. 0 m^2 - 50 m^2 = 1 batang
      2. 50 m^2 - 100 m^2 = 2 batang
      3. 100 m^2 - 200 m^2 = 3 batang
      4. > 200 m^2 = 4 batang

BAB IV
PENERTIBAN IMB

Pasal 7

(1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh satuan kerja yang membidangi urusan keciptakaryaan atas nama Bupati sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.

Pasal 8

(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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.

Pasal 9

(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 8, 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 10

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan Surat Perintah pembongkaran bangunan.

Pasal 11

Bangunan yang sudah terbangun dan tidak memiliki IMB dapat dilakukan pemutihan, pengurangan/keringanan yang ditetapkan oleh Bupati.

BAB V
PEMBONGKARAN

Pasal 12

(1) surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ditetapkan oleh Bupati.

(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.

BAB VI
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 13

(1) Pengawasan dan Pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi urusan kewenangan keciptakaryaan.

(2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan kehandalan bangunan.

(3) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat, dan pemberian sanksi.

BAB VII
SOSIALISASI

Pasal 14

(1) Pemerintah Daerah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian IMB antara lain terkait dengan:
   a. keterangan rencana Daerah;
   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 Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (6).

BAB VIII
PEMBINAAN

Pasal 15

(1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan pemberian IMB di Daerah.

(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa pengembangan, pemantauan, dan evaluasi pemberian IMB.

BAB IX
PELAPORAN

Pasal 16

(1) Pemerintah Daerah melaporkan pemberian IMB kepada Gubernur dengan tembusan kepada Menteri.

(2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), disampaikan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Bangka Tengah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2011 Nomor 201), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 18

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bangka Tengah.

Ditetapkan di Koba
pada tanggal 12 Oktober 2012

BUPATI BANGKA TENGAH,

Cap/dto

ERZALDI ROSMAN

Diundangkan di Koba
pada tanggal 12 Oktober 2012

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANGKA TENGAH,

Cap/dto

IBNU SALEH

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KAB. BANGKA TENGAH

AFRIZAL, SH
NIP. 19810411 200501 1 006

BERITA DAERAH KABUPATEN BANGKA TENGAH TAHUN 2012 NOMOR 324