



## **BUPATI KULON PROGO**

---

PERATURAN BUPATI KULON PROGO

NOMOR 26 TAHUN 2012

TENTANG

PERSYARATAN DAN TATA CARA MEMPEROLEH  
DISPENSASI MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang :
- a. bahwa seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang semakin cepat, maka meningkat pula kebutuhan akan bangunan tempat tinggal maupun kebutuhan bangunan untuk aktivitas usaha dan sosial sehingga berdampak pada potensi adanya pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundangan-undangan sebagai akibat dari terbatasnya lahan tempat untuk pendirian bangunan dimaksud;
  - b. bahwa dalam rangka menjamin kehidupan dan penghidupan yang layak bagi setiap warga negara akan kebutuhan bangunan tempat tinggal, bangunan tempat usaha dan bangunan untuk kegiatan sosial perlu diambil langkah-langkah kebijakan dengan tetap memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan, keselamatan serta etika dan estetika.
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Persyaratan dan Tata Cara Memperoleh Dispensasi Mendirikan Bangunan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten di Djawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2010 tentang Urusan Pemerintahan Daerah;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2012 – 2032;
7. Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 76 Tahun 2011 tentang Persyaratan dan Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan;

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERSYARATAN DAN TATA CARA MEMPEROLEH DISPENSASI MENDIRIKAN BANGUNAN.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
4. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kulon Progo.
5. Kantor Pelayanan Terpadu adalah Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Kulon Progo.
6. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air.
7. 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.
8. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
9. Bangunan Gedung Hunian Rumah Tinggal Sederhana adalah bangunan dengan lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) dan/atau tanah paling luas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan/atau bangunan yang tidak bertingkat.
10. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

11. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin 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.
12. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
13. 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.
14. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.

17. Dispensasi mendirikan bangunan yang selanjutnya disebut Dispensasi adalah legalitas yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan dimana bangunan tersebut tidak sesuai secara keseluruhan maupun sebagian dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
18. Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro, yaitu :
  - a. memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
  - b. memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
19. Usaha Kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari Usaha Menengah atau Usaha Besar yang memenuhi kriteria Usaha Kecil, yaitu :
  - a. memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha;
  - b. memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

## BAB II

## DISPENSASI MENDIRIKAN BANGUNAN

## Pasal 2

- (1) Pengurusan dispensasi diperuntukkan bagi pemohon yang bangunannya berfungsi untuk :
  - a. hunian;
  - b. keagamaan;
  - c. usaha mikro dan kecil;
  - d. sosial dan budaya;
- (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 masjid/mushola, gereja, vihara, klenteng, pura dan bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah usaha mikro dan usaha kecil.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas bangunan olahraga yang dimiliki atau didirikan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, dan panti asuhan.
- (6) Dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada pemohon dalam hal :
  - a. tidak menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang tata ruang;
  - b. apabila bangunan melanggar sempadan sedangkan bangunan tidak memungkinkan mundur karena keterbatasan tanah;
  - c. memenuhi jarak aman terkait dengan keselamatan transportasi, listrik, sungai, pantai dan bencana;

- d. demi kepentingan umum yang adil dan layak; dan
- e. digunakan sesuai dengan tujuan pemberian dispensasi.

### BAB III

#### PENYELENGGARAAN DISPENSASI

##### Bagian Kesatu

##### Persyaratan

##### Pasal 3

- (1) Persyaratan permohonan dispensasi terdiri dari :
  - a. syarat administrasi; dan
  - b. syarat teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
  - a. dokumen persyaratan administrasi IMB reguler sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 76 Tahun 2011 tentang Persyaratan dan Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan;
  - b. formulir permohonan dispensasi yang telah diisi lengkap dan ditandatangani di atas materai serta diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan Camat;
  - c. surat pernyataan bermeterai cukup yang berisi tidak akan menuntut ganti rugi untuk bangunan dan/atau prasarana bangunan apabila lokasi tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum yang ditandatangani pemohon;
  - d. surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai pemohon sangat terbatas dan tidak memungkinkan memenuhi ketentuan yang berlaku baik secara keseluruhan maupun sebagian;

- e. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan Camat;
  - f. fotokopi identitas/KTP pemohon dan/atau pemilik tanah; dan
  - g. surat penolakan yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Kulon Progo.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
- a. dokumen persyaratan teknis IMB reguler sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 76 Tahun 2011 tentang Persyaratan dan Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan; dan
  - b. rekomendasi dari yang mempunyai kewenangan terhadap sempadan.

## Bagian Kedua

### Tata Cara

#### Pasal 4

- (1) Dispensasi diajukan secara tertulis oleh pemohon selaku pemilik bangunan kepada Bupati.
- (2) Bupati melalui Sekretaris Daerah melakukan pengkajian dan penelitian berkas permohonan dispensasi.
- (3) Permohonan dispensasi ditandatangani pemohon di atas meterai cukup serta dilampiri persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (4) Dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran.
- (5) Permohonan dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikuasakan pihak lain dengan surat kuasa.

## Bagian Ketiga

## Jangka waktu

## Pasal 5

- (1) Paling lambat 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak surat permohonan dispensasi diterima, dilakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis bangunan.
- (2) Dalam hal dokumen administrasi dan/atau dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum lengkap, permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.
- (3) Terhadap dokumen yang telah lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian dispensasi.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan berdasarkan penilaian atau evaluasi dokumen oleh Tim Teknis.
- (5) Tim Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) antara lain terdiri dari unsur :
  - a. Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kulon Progo;
  - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Kulon Progo;
  - c. Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Kulon Progo;
  - d. Bagian Administrasi Pembangunan Sekretariat Daerah Kabupaten Kulon Progo;
  - e. Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Kulon Progo; dan/atau
  - f. Instansi atau Satuan Kerja Perangkat Daerah lain yang terkait.
- (6) Dispensasi untuk bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan, penilaian atau evaluasi dokumen dan penetapan paling lambat 12 (dua belas) hari kerja.

- (7) Penilaian atau evaluasi dokumen dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lambat 6 (enam) hari kerja setelah memperhatikan kajian Tim Teknis.
- (8) Dispensasi diterbitkan paling lambat 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran sanksi administratif dispensasi mendirikan bangunan diterima.

#### Bagian Keempat

#### Dispensasi

#### Pasal 6

- (1) Dispensasi diberikan oleh Bupati.
- (2) Tindak lanjut pemberian dispensasi diproses dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan Terpadu.
- (3) Dispensasi berlaku selama bangunan tidak mengalami perubahan bentuk dan/atau fungsinya.
- (4) Bangunan yang mengalami perubahan bentuk dan/atau fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mengurus dispensasi baru dengan dilampiri persyaratan administrasi dan teknis.

#### Bagian Kelima

#### Pembatalan Dispensasi

#### Pasal 7

- (1) Dispensasi dapat dibatalkan apabila :
  - a. pemegang dispensasi belum melaksanakan pekerjaan mendirikan bangunan 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya dispensasi;
  - b. pendirian bangunan tidak sesuai dengan dispensasi yang diberikan;
  - c. dispensasi yang telah diberikan didasarkan pada keterangan yang keliru; dan
  - d. pembangunan menyimpang dari rencana dan syarat yang ditentukan dalam dispensasi.
- (2) Pembatalan dispensasi diberikan oleh Bupati dengan mencantumkan alasannya.
- (3) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan setelah terlebih dahulu dilakukan pemberitahuan dan peringatan secara tertulis kepada pemegang dispensasi.

- (4) Pemegang dispensasi dapat mengajukan keberatan terhadap pembatalan dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterimanya pemberitahuan secara tertulis.

## BAB IV

### PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

#### Pasal 8

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan dapat dimulai setelah dispensasi diterbitkan.
- (2) Pelaksanaan pembangunan bangunan harus sesuai dengan dispensasi yang telah diterbitkan.
- (3) Selama pelaksanaan pembangunan bangunan, fotokopi dispensasi harus berada di lokasi bangunan, untuk pedoman dalam pembangunan dan pemeriksaan dari petugas pengawasan dari instansi yang berwenang.
- (4) Apabila terdapat rencana perubahan atau penambahan, maka sebelum dilaksanakan terlebih dahulu harus diajukan perubahan dispensasi.
- (5) Setelah pembangunan selesai, identitas dispensasi harus dipasang di tempat lokasi bangunan yang mudah dilihat dari jalan.

## BAB V

### SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 9

Pengurusan dispensasi terhadap jenis bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. denda paling banyak 10 % (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang akan, sedang atau sudah dibangun; atau
- b. pengenaan retribusi paling sedikit 200 % (dua ratus perseratus) dari tarif retribusi IMB.

## BAB VI

### PENGECUALIAN

#### Pasal 10

- (1) Dikecualikan dari ketentuan Peraturan Bupati ini terhadap bangunan yang didirikan dalam rangka pelaksanaan program penanggulangan kemiskinan.
- (2) Terhadap program sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dikenakan tarif Retribusi IMB.
- (3) Dalam keadaan tertentu dan khusus apabila diperlukan prosedur dan persyaratan dapat diatur tersendiri oleh Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi kemiskinan.

## BAB VII

### LAMPIRAN

#### Pasal 11

Contoh, bentuk dan format dispensasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini terdiri dari :

- a. Formulir Permohonan Dispensasi; dan
- b. Surat Pernyataan.

## BAB VIII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kulon Progo.

Ditetapkan di Wates  
pada tanggal 16 Mei 2012  
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

HASTO WARDOYO

Diundangkan di Wates  
pada tanggal 16 Mei 2012  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KULON PROGO,

Cap/ttd

BUDI WIBOWO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO  
TAHUN 2012 NOMOR 16