



**SALINAN**

**BUPATI BUTON SELATAN  
PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN  
NOMOR : 6 TAHUN 2016**

**TENTANG**

**RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BUTON SELATAN,**

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, maka guna tertibnya administrasi pelaksanaan pembangunan dalam Wilayah Kabupaten Buton Selatan perlu ditata dengan baik dan tertib;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Izin Mendirikan Bangunan merupakan jenis Retribusi Perizinan tertentu yang dikelola Pemerintah Kabupaten/Kota dan penetapannya diatur dalam Peraturan Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Buton Selatan tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3077);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3207);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
5. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002, Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000, Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
10. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5494);
11. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pembentukan Kabupaten Buton Selatan di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2104 Nomor 173, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5563);
12. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan dan Gedung;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN**

**dan**

**BUPATI BUTON SELATAN**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN  
TENTANG RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.**

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Buton Selatan.
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 system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Bupati adalah Bupati Buton Selatan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Buton Selatan.
5. Perangkat Daerah adalah unsur Pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
8. Izin lainnya adalah Izin untuk merubah, merobohkan atau memindahkan bangunan.
9. Retribusi IMB yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemberian IMB oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

10. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi sejenis, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
11. Mendirikan Bangunan adalah Pekerjaan mendirikan bangunan disuatu tempat dan semua pekerjaan yang berhubungan dengan pekerjaan mendirikan bangunan tersebut hingga selesai.
13. Bangunan 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 baik berbentuk gedung maupun bukan gedung.
14. Gedung adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, atau kegiatan khusus.
15. Pemilik bangunan gedung adalah orang pribadi, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
16. Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
17. Tata Bangunan adalah susunan rekayasa teknik bangunan yang memanfaatkan ruang dan dalam bangunan secara rinci didalam suatu blok kawasan sesuai dengan tata ruang.
18. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut;
19. Bangunan permanen adalah bangunan yang di buat dari bahan-bahan yang kokoh (konstruksi beton) dan dapat di pergunakan sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) tahun.
20. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang berkualitas baik (konstruksi kayu) dan dapat dipergunakan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) tahun.
21. Bangunan tidak permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan lokal yang dipergunakan sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.
22. Bangunan darurat adalah bangunan yang dibuat dari bahan lokal yang diperkirakan dapat dipergunakan paling lama 1 (satu) tahun.

23. Bangunan milik pemerintah adalah bangunan yang dibangun dengan biaya atau bersumber dari pemerintah/negara yang diperuntukan bagi kepentingan pemerintah/Negara.
24. Mengubah Bangunan adalah suatu kegiatan fisik yang mengganti atau mengubah konstruksi bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
25. Renovasi bentuk dan atau tata ruang bangunan yang ada, sebagian atau seluruhnya, tanpa menggeser dinding samping muka/belakang bangunan dan samping kiri/kanan bangunan yang ada
26. Memotong bangunan adalah pekerjaan mengambil sebagian atau mengurangi luas dari bangunan yang ada.
27. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan memindahkan seluruh bagian bangunan yang dirobuhkan.
28. Luas bangunan yang di izinkan adalah maksimal berdasarkan kepadatan bangunan (building coverage) yang di tetapkan dalam rencana tata ruang wilayah.
29. Standar konstruksi bangunan Indonesia yang selanjutnya di singkat SKBI adalah suatu standar konstruksi bangunan yang telah teruji dan dapat dipertanggung jawabkan, baik secara teknis maupun secara praktis.
30. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai, garis pantai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kapling atau pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
31. Garis sempadan bangunan adalah garis sempadan bangunan yang diatasnya atau sejajar di belakangnya dapat didirikan bangunan.
32. Garis sempadan pagar adalah garis sempadan pagar yang di atasnya atau sejajar dibelakang dapat dibuat pagar.
33. Persil adalah suatu perpetakan tanah yang terdapat dalam lingkup rencana kota atau rencana perluasan kota sebagian masih belum ditetapkan rencana perpetakan yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dibenarkan untuk mendirikan suatu bangunan.
34. Rencana teknis adalah gambar dan dokumen lainnya yang menjadi petunjuk pelaksanaan bangunan.
35. Harga bangunan ialah Nilai bangunan yang berlaku menurut standar pada saat itu yang perhitungannya berdasarkan analisa yang telah diperiksa kebenarannya oleh petugas ahli atau lembaga yang berkompeten.
36. Instalasi adalah Konstruksi jaringan bahan yang menyambung dan perlengkapan alat-alat yang berkaitan dengan konstruksi jaringan.

37. Koefisien Dasar Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan antar luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
38. Koefisien Tinggi Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan tinggi bangunan diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut.
39. Koefisien Fasilitas Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan fasilitas bangunan yang dimiliki oleh bangunan.
40. Koefisien Konstruksi Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan jenis konstruksi yang dimiliki bangunan.
41. Perizinan Tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
42. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau Badan yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu.
43. Masa Retribusi adalah suatu jangka waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi wajib retribusi untuk memanfaatkan Izin Mendirikan Bangunan.
44. Surat Ketetapan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat SKRD, adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya jumlah pokok retribusi yang terutang.
45. Surat Setoran Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat SSRD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran retribusi yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
46. Surat Ketetapan Retribusi Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKRDLB, adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran retribusi karena jumlah kredit retribusi lebih besar daripada retribusi yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
47. Surat Tagihan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat STRD, adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

48. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
49. Penyidik Tindak Pidana di bidang Retribusi adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana dibidang retribusi yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

## **BAB II**

### **NAMA, OBJEK DAN SUBJEK RETRIBUSI**

#### **Pasal 2**

Dengan nama Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pemerintah Daerah memungut Retribusi atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

#### **Pasal 3**

- (1) Objek Retribusi Izin Mendirikan bangunan adalah pemberian Izin untuk mendirikan suatu bangunan.
- (2) Pemberian Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) dan Pengawasan Penggunaan Bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi menempati bangunan tersebut.
- (3) Tidak termasuk obyek Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemberian Izin untuk bangunan milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah serta pembangunan rumah ibadah.

#### **Pasal 4**

Subjek Retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah orang atau badan yang memperoleh Izin mendirikan Bangunan dari Pemerintah Daerah.

## **BAB III**

### **GOLONGAN RETRIBUSI**

#### **Pasal 5**

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan termasuk golongan Retribusi Perizinan Tertentu.

**BAB IV**  
**KLASIFIKASI BANGUNAN**

**Pasal 6**

Klasifikasi bangunan adalah sebagai berikut :

a. Bangunan sosial :

Yang dimaksud dengan bangunan sosial adalah seluruh bangunan yang berfungsi sosial seperti sekolah, puskesmas, panti jompo dan sejenisnya.

b. Bangunan umum :

Yang dimaksud dengan bangunan umum adalah :

1. Gedung-gedung/balai umum, balai pertemuan, gedung perpustakaan, gedung museum, permanan seni, gedung olahraga, stasiun, terminal, dan sejenisnya;
2. Gedung kesenian dan gedung-gedung lainnya yang digunakan untuk pameran foto-foto, gambar-gambar atau film.

c. Bangunan perniagaan :

Yang dimaksud dengan bangunan perniagaan adalah bangunan atau bagian dari bangunan yang mendapat izin dari yang berwajib terdaftar sebagai atau untuk niaga, panti pijat, penginapan, hotel, bar, termasuk warung kopi, pasar makan, ruang jualan, bengkel sepeda/motor, bengkel pelayanan bangunan-bangunan serta depot bensin.

d. Bangunan pendidikan :

Yang dimaksud dengan bangunan pendidikan adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan pendidikan atau sejenisnya (sekolah-sekolah, gedung-gedung lembaga pendidikan, bengkel latihan/praktek, laboratoriu atau sebagainya).

e. Bangunan industri :

yang dimaksud dengan bangunan industri adalah bangunan atau bagian dari bangunan dimana barang-barang atau bahan-bahan dibuat selesai, disimpan, dijual belikan tetapi bukan bangunan toko atau gedung yang diharuskan mendapat izin membangun bangunan sebagai industri.

f. Bangunan kelembagaan :

Yang dimaksud bangunan kelembagaan adalah bangunan yang digunakan urusan administrasi perdagangan, tetapi bukan toko, gedung dan pabrik, termasuk kantor, rumah sakit, gedung lembaga permasyarakatan, gedung bank, studio, pemancar dan gedung pasar bursa.

g. Bangunan rumah tinggal :

1. Rumah Sederhana :

Yang dimaksud dengan rumah sederhana adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal termasuk gedung tetapi bukan flat.

2. Rumah Permanen :

Yang dimaksud dengan rumah permanen adalah bangunan rumah yang bukan merupakan rumah tinggal biasa atau rumah gandeng yang digunakan bagi penghuni lebih dari satu rumah tangga (flat) termasuk gedung pertemuan, lingkungan perumahan dan rumah tumpangan atau sejenisnya.



h. Rumah tinggal bergabung :

Yang dimaksud dengan rumah tinggal bergabung adalah bangunan rumah tinggal dan toko kantor dan perumahan gedung, perumahan pabrik dan perumahan yang digunakan bagi penghuni toko.

i. Prasarana Bangunan gedung :

1. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman yaitu :

- a. Pagar;
- b. tanggul/retaining wall;
- c. turap batas kavling persil.

2. Konstruksi penanda masuk lokasi yaitu :

Gapura/Gerbang;

3. Konstruksi perkerasan yaitu :

- a. Jalan;
- b. Lapangan Upacara;
- c. Lapangan olahraga terbuka.

4. Konstruksi penghubung yaitu :

- a. Jembatan;
- b. Box culvert.

5. Konstruksi Kolam/reservoir bawah tanaga yaitu :

- a. Kolam renang;
- b. Kolam pengolahan air;
- c. Reservoir dibawah tanah.

6. Konstruksi menara yaitu :

- a. Menara antena;
- b. Menara reservoir;
- c. Cerobong.

7. Konstruksi monumen yaitu :

- a. Tugu;
- b. Patung.

8. Konstruksi Instalasi/gardu yaitu :

- a. Instalasi listrik;
- b. Instalasi telepon/komunikasi;
- c. Instalasi pengolahan.

9. Konstruksi reklame/papan nama yaitu :

- a. Billboard;
- b. Papan iklan;
- c. Papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar);
- d. Gerbang.

j. Bangunan kawasan/khusus :

yang dimaksud dengan bangunan kawasan/khusus adalah bangunan yang dibangun dengan menggunakan suatu area/ kawasan lengkap dengan fasilitas umum lainnya, atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum dengan persyaratan-persyaratan khusus misalnya bandara, real estate, perumahan, jalan (termasuk jembatan, saluran, perindustrian).

**BAB V**  
**CARA PERHITUNGAN RETRIBUSI**

**Pasal 6**

- (1) Besarnya retribusi bangunan dihitung berdasarkan tarif dasar dikali luas bangunan dikali koefisien luas bangunan dikali koefisien tingkat bangunan dikali koefisien guna bangunan dikali koefisien letak bangunan dikali koefisien kondisi bangunan;
- (2) Bangunan yang dilaksanakan sebelum memiliki izin mendirikan bangunan, maka retribusi izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikali dengan koefisien yang diatur sebagai berikut :
  - a. Telah membuat galian pondasi/galian saluran dikalikan koefisien 1,1;
  - b. Telah membuat pasangan pondasi dikalikan koefisien 1,2;
  - c. Telah membuat dinding dan kolom bangunan dikalikan koefisien 1,3;
  - d. Telah membuat kap bangunan dikalikan koefisien 1,4;
  - e. Telah memasang atap dikalikan koefisien 1,5;
  - f. Telah digunakan dikalikan koefisien 1,6;
  - g. Luasan diatas daerah sempadan dikalikan koefisien 1,5.

**BAB VI**  
**CARA MENGUKUR TINGKAT PENGGUNAAN JASA**

**Pasal 7**

- (1) Koefisien penggunaan jasa izin mendirikan bangunan didasarkan atas faktor luas bangunan, tingkat bangunan/tinggi bangunan, guna bangunan, letak bangunan dan kondisi bangunan.
- (2) Faktor-faktor sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan sebagai berikut ;

**A. KOEFISIEN LUAS BANGUNAN:**

<b>NO</b>	<b>LUAS BANGUNAN</b>	<b>KOEFISIEN</b>
1.	Bangunan tertutup dengan atap / dinding	1,00
2.	Bangunan tertutup atap/dinding	0,70
3.	Bangunan teras rabat	0,50
4.	Bangunan Plat beton terbuka	0,75
5.	Bangunan kolom berlantai konstruksi beton	0,75
6.	Bangunan kolom biasa tanpa lantai konstruksi beton bangunan gudang	0,10
7.	Bangunan gudang	1,20
8.	Bangunan kolom khusus (Kolom Buaya dan lain-lain)	1,25
9.	Bangunan menara /tower / siklop	2,00
10.	Bangunan pelindung binatang buas/liar	1,20
11.	Bangunan yang khas dindinnya berdiri diatas daerah batas 1 (satu) meter dari batas tanah	2,00
12	Bangunan utama yang melampaui luas berdasarkan kepadatan bangunan ( 70 % )	1,75

**B. KOEFISIEN TINGKAT/TINGGI BANGUNAN :**

NO	TINGKAT DAN TINGGI BANGUNAN	KOEFISIEN
1.	Bangunan 1 (satu) lantai	1
2.	Bangunan Lantai selanjutnya koefisien bertambah 0,5 setiap bertambah n lantai, dimana n = pertambahan jumlah lantai	1,00 = 0,5 m
3.	Bangunan tower/menara dan jenis setiap bertambah tinggi 1 m koefisien bertambah X dimana X = 0,3	1 m = 0,3
4.	Bangunan gedung-gedung pabrik dan jenis yang tinggi dindingnya lebih dari 4 meter, koefisien bertambah Y setiap bertambah n meter, dimana Y = 0,25, n = 1,2, 3 dst	1 + nY

**C. KOEFISIEN GUNA BANGUNAN :**

NO	GUNA BANGUNAN	KOEFISIEN
1.	Bangunan Sosial	0,05
2.	Bangunan Perumahan pendidikan /fasilitas umum	1,00
3.	Bangunan kelembagaan / Kantor	1,50
4.	Bangunan Perdagangan dan jasa lantai 1 s/d 2	2,50
5.	Bangunan Perdagangan dan jasa lantai 3 s/d 4	2,00
6.	Bangunan Perdagangan dan jasa lantai > 4 lantai	1,50
7.	Bangunan Industri / bangunan campuran.	2,75
8.	Bangunan khusus lain-lain	3,00

**D. LETAK BANGUNAN :**

NO	LETAK BANGUNAN	KOEFISIEN
1.	Dipinggir jalan utama	1,60
2.	Dipinggir jalan arteri	1,50
3.	Langsung berada dibelakan jalan arteri	1,40
4.	Dipinggir jalan kolektor	1,30
5.	Langsung berada dibelakang jalan kolektor	1,25
6.	Bangunan dipinggir jalan lokal	1,20
7.	Bangunan yang langsung berada di belakang jalan lokal.	1,10
8.	Jalan setapak	1,00

**E. KOEFISIEN KONDISI BANGUNAN :**

NO	KONDISI BANGUNAN	KOEFISIEN
1.	Bangunan Permanen	1,00
2.	Bangunan semi permanen (maksimum 15 tahun)	0,90
3.	Bangunan tidak permanen (umum maksimal 5 tahun)	0,40
4.	Bangunan darurat (umum maksimal 1 tahun )	0,10

### **Pasal 8**

Retribusi yang telah dibayar ke kas Daerah, tidak dapat ditarik kembali, bila Izin mendirikan bangunan yang bersangkutan dicabut atas permohonan penerima Izin mendirikan bangunan ataupun karena alasan lain.

## **BAB VII**

### **PRINSIP DAN SASARAN DALAM PENETAPAN STRUKTUR DAN BESARNYA TARIF**

#### **Pasal 9**

- (1) Prinsip penetapan tarif retribusi Izin Mendirikan Bangunan didasarkan atas perhitungan Besarnya tarif dasar untuk Izin Mendirikan Bangunan ditetapkan sebesar Rp. 2.000 (Dua Ribu Rupiah) per meter persegi;
- (2) Perubahan bentuk bangunan dikenakan retribusi yang diatur sebagai berikut :
  - a. Perubahan bentuk s/d 10% dari bentuk awal bangunan dikenakan retribusi 15%;
  - b. Perubahan bentuk s/d >10% dari bentuk awal bangunan dikenakan retribusi 25%;
  - c. Perubahan bentuk s/d > 50% dari bentuk awal bangunan dikenakan retribusi 45%;
  - d. Perubahan bentuk s/d > 75% dari bentuk awal bangunan dikenakan retribusi 50%;
  - e. Perubahan luas bangunan dikenakan retribusi 100%.

#### **Pasal 10**

Hasil retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 disetorkan ke Kas Daerah melalui bendaharawan khusus penerima dan merupakan Pendapatan Asli Daerah.

## **BAB VIII**

### **TATA CARA PEMUNGUTAN, PENETAPAN DAN WILAYAH PEMUNGUTAN RETRIBUSI**

#### **Pasal 11**

Retribusi dipungut dengan menggunakan STRD atau dokumen lain yang dipersamakan.

#### **Pasal 12**

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dipungut di Wilayah Daerah tempat IMB diberikan.

### **Pasal 13**

- (1) Hak untuk melakukan penagihan retribusi menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya retribusi, kecuali jika Wajib Retribusi melakukan tindak pidana di bidang Retribusi.
- (2) Kedaluwarsa retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung jika :
  - a. Diterbitkan Surat Teguran; atau
  - b. Ada pengakuan utang retribusi dari Wajib Retribusi, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal diterimanya Surat Teguran.
- (4) Pengakuan utang retribusi secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Retribusi dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang retribusi dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Retribusi.

## **BAB IX**

### **TATA CARA PEMBAYARAN RETRIBUSI**

#### **Pasal 14**

- (1) Pembayaran retribusi IMB dilakukan melalui Pembantu Bendahara Penerima pada Satuan kerja Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Tata cara Penerimaan dan penyetoran ke Kas Daerah ditetapkan oleh Bupati.

## **BAB X**

### **TATA CARA MENGAJUKAN KEBERATAN**

#### **Pasal 15**

- (1) Wajib retribusi tertentu dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (2) Keberatan dapat diajukan secara tertulis oleh Wajib retribusi kepada Bupati dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.

- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal Wajib retribusi menerima bukti pembayaran retribusi kecuali apabila wajib retribusi dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- (4) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan Bupati tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- (5) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar retribusi dan pelaksanaan penagihan retribusi.

## **BAB XI**

### **PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI DAN PEMBATALAN**

#### **Pasal 16**

- (1) Wajib retribusi dapat mengajukan permohonan pembetulan terhadap beban retribusi dan Surat Keputusan IMB apabila terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan Peraturan Perundang-undangan dibidang Retribusi Daerah.
- (2) Bupati dapat :
  - a. Memberikan keringanan, pengurangan dan pembebasan dalam hal tertentu ata pokok retribusi atas sanksi bukan karena kesalahannya;
  - b. Mengurangkan atau membatalkan ketetapan retribusi yang tidak benar.
- (3) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus disampaikan kepada Bupati secara tertulis paling lama 30 (tiga puluh ) hari sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB atau SK IMB dengan memberitahukan alasan yang jelas.
- (4) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lambat 3 (tiga) bulan surat permohonan diterima harus memberitahukan Keputusan.
- (5) Apabila lewat 3 (tiga) bulan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, maka permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap dikabulkan.

## **BAB XII**

### **PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN RETRIBUSI**

#### **Pasal 17**

- (1) Kelebihan pembayaran retribusi, wajib retribusi dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan Keputusan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu Keputusan, maka permohonan pengembalian retribusi dianggap dikabulkan.

- (4) Pengembalian kelebihan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya SKRDLB.
- (5) Jika pengembalian kelebihan pembayaran retribusi dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan retribusi.
- (6) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran retribusi ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

### **BAB XIII PEMERIKSAAN**

#### **Pasal 18**

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Wajib Retribusi dalam rangka melaksanakan Peraturan Daerah ini.
- (2) Wajib Retribusi yang diperiksa, Wajib :
  - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen lain yang berhubungan dengan obyek retribusi yang terutang;
  - b. memberikan kesempatan kepada petugas yang ditunjuk untuk memasuki lokasi atau ruangan yang dianggap perlu untuk diperiksa dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan;
  - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (3) Keterangan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan Retribusi Daerah diatur dengan Peraturan Bupati.

### **BAB XIV PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN**

#### **Pasal 19**

- (1) Pembinaan, Pengawasan dan pengendalian IMB dilakukan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Untuk pembinaan, pengawasan dan pengendalian IMB, Bupati dapat membentuk Tim yang beranggotakan Instansi terkait.
- (3) Hasil pembinaan, pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Bupati secara berkala 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu atas permintaan Bupati dan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sekali.

### **BAB XV INSTANSI PEMUNGUT**

#### **Pasal 20**

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan Retribusi dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

- (3) Pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## **BAB XVI**

### **LARANGAN DAN KEWAJIBAN**

#### **Pasal 21**

- (1) Setiap orang atau badan yang memiliki IMB dilarang :
- a. memperjualbelikan, mengalihkan IMB kepada orang lain;
  - b. menambah, membongkar, merubah atau mengurangi bentuk bangunan sesuai dengan IMB yang diberikan tanpa izin kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. Mendirikan bangunan yang bersifat darurat dipinggir jalan utama (protokol);
  - d. Dilarang mendirikan bangunan tanpa memiliki IMB.
- (2) Setiap orang atau badan yang memiliki IMB berkewajiban :
- a. Mentaati segala ketentuan yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk ;
  - b. Wajib mendirikan bangunan sesuai dengan standar teknis yang berlaku pada Peraturan daerah Bangunan dan Gedung;
  - c. Wajib membersihkan lokasi bangunan dari sisa bahan bangunan;
  - d. Wajib membuat saluran pembuangan air limbah, pembuangan sampah dan menjaga kebersihan lokasi.
- (3) Apabila pemohon tidak dapat mendirikan bangunan dalam waktu 1 (satu) tahun sejak IMB diterbitkan, maka IMB dapat dibatalkan.

## **BAB XVII**

### **PENYIDIKAN**

#### **Pasal 22**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang Retribusi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah dan Retribusi agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan Daerah dan Retribusi;



- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah dan Retribusi;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah dan Retribusi;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah dan Retribusi;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan Daerah dan Retribusi;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah dan Retribusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.

## **BAB XVIII**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 23**

- (1) Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak 3 (tiga) kali jumlah retribusi terutang yang tidak atau kurang bayar.
- (2) Pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan negara.

## **BAB XIX**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 24**

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.


**BAB XX**  
**KETENTUAN PENUTUP**


**Pasal 25**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Buton Selatan.

Ditetapkan di Batauga  
Pada tanggal 1 Juli 2016

**Pj. BUPATI BUTON SELATAN,**  
  
**MUHAMMAD FAISAL**



Diundangkan di Batauga  
Pada Tanggal 1 Juli 2016

**SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN BUTON SELATAN,**  
  
**LA ASARI**



**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN TAHUN 2016**  
**NOMOR : 6**

**NOREG. PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN PROVINSI**  
**SULAWESI TENGGARA : 6/2016**

**Salinan Sesuai dengan Aslinya**

**KEPALA BAGIAN HUKUM**  
**SETDA KABUPATEN BUTON SELATAN,**

  
**Drs. LA GANEFO, M.H**  
Pembina TK. I, IV/b  
NIP. 19671231 199403 1 090

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN**  
**NOMOR : 6 TAHUN 2016**  
**TENTANG**  
**RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**I. UMUM**

Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta makna yang terkandung dalam falsafah dan dasar negara Pancasila.

Untuk mewujudkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, Undang-Undang tentang Penataan Ruang ini menyatakan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang, yang pelaksanaan wewenangnya dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan tetap menghormati hak yang dimiliki oleh setiap orang.

Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, pada dasarnya ketersediaannya tidak tak terbatas. Berkaitan dengan hal tersebut, dan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang ini mengamanatkan perlunya dilakukan penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang. Kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah.

Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan. Dalam Peraturan Daerah ini, penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan,

dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang. Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang ini secara khusus mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Penataan ruang dengan pendekatan kegiatan utama kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Kawasan perkotaan, menurut besarnya, dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, dan kawasan megapolitan. Penataan ruang kawasan metropolitan dan kawasan megapolitan, khususnya kawasan metropolitan yang berupa kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional dan dihubungkan dengan jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi, merupakan pedoman untuk keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah administrasi di dalam kawasan, dan merupakan alat untuk mengoordinasikan pelaksanaan pembangunan lintas wilayah administratif yang bersangkutan. Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan pada kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten atau pada kawasan yang secara fungsional berciri perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten pada 1 (satu) atau lebih wilayah provinsi. Kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten dapat berupa kawasan agropolitan.

Penataan ruang dengan pendekatan nilai strategis kawasan dimaksudkan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan demi terwujudnya pemanfaatan yang berhasil guna, berdaya guna, dan berkelanjutan. Penetapan kawasan strategis pada setiap jenjang wilayah administratif didasarkan pada pengaruh yang sangat penting terhadap kedaulatan negara, pertahanan, keamanan, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk kawasan yang ditetapkan sebagai warisan dunia. Pengaruh aspek kedaulatan negara, pertahanan, dan keamanan lebih ditujukan bagi penetapan kawasan strategis nasional, sedangkan yang berkaitan dengan aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan, yang dapat berlaku untuk penetapan kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, diukur berdasarkan pendekatan eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi penanganan kawasan yang bersangkutan.

Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan (i) dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil

guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan; (ii) tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang; dan (iii) tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem. Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada. Karena pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem wilayah ruang nasional secara keseluruhan, pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Hal itu berarti perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan, baik oleh Pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapa pun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang.

Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif dengan muatan substansi mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana rinci tata ruang disusun berdasarkan pendekatan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan dengan muatan substansi yang dapat mencakup hingga penetapan blok dan sub blok peruntukan. Penyusunan rencana rinci tersebut dimaksudkan sebagai operasionalisasi rencana umum tata ruang dan sebagai dasar penetapan peraturan zonasi. Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten/kota dan peraturan zonasi yang melengkapi rencana rinci tersebut menjadi salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang.

Pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilakukan pula melalui perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.

Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah. Bentuk insentif tersebut, antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.

Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.

Pengenaan sanksi, yang merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan ruang, dimaksudkan sebagai perangkat tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Dalam Undang-Undang ini pengenaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini, pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, beberapa pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, dan dirasakan adanya penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah menuntut perubahan pengaturan dalam Undang-Undang tersebut.

Beberapa perkembangan tersebut antara lain (i) situasi nasional dan internasional yang menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik; (ii) pelaksanaan kebijakan otonomi daerah yang memberikan wewenang yang semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sehingga pelaksanaan kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah, serta tidak menimbulkan kesenjangan antardaerah; dan (iii) kesadaran dan pemahaman masyarakat yang semakin tinggi terhadap penataan ruang yang memerlukan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang agar sesuai dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat.

Untuk menyesuaikan perkembangan tersebut dan untuk mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, perlu dibentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan penataan ruang tersebut, Undang-Undang ini, antara lain, memuat ketentuan pokok sebagai berikut:

- a. pembagian wewenang antara Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk memberikan kejelasan tugas dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
- b. pengaturan penataan ruang yang dilakukan melalui penetapan peraturan perundang-undangan termasuk pedoman bidang penataan ruang sebagai acuan penyelenggaraan penataan ruang;
- c. pembinaan penataan ruang melalui berbagai kegiatan untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang;

- d. pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang pada semua tingkat pemerintahan;
- e. pengawasan penataan ruang yang mencakup pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang, termasuk pengawasan terhadap kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan;
- f. hak, kewajiban, dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat, termasuk masyarakat adat dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang;
- g. penyelesaian sengketa, baik sengketa antardaerah maupun antarpemangku kepentingan lain secara bermartabat;
- h. penyidikan, yang mengatur tentang penyidik pegawai negeri sipil beserta wewenang dan mekanisme tindakan yang dilakukan;
- i. ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagai dasar untuk penegakan hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang; dan
- j. ketentuan peralihan yang mengatur keharusan penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang baru, dengan masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian.

## **II. PENJELASAN 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  
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

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN  
TAHUN 2016 NOMOR : 6**