

LEMBARAN DAERAH
KOTA BEKASI



NOMOR : 17

2011

SERI : E

PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI

NOMOR 17 TAHUN 2011

TENTANG

PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah diatur jenis retribusi yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah pada saat memberikan pelayanan kepada masyarakat;
 - b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Pemerintah Daerah sudah tidak diperkenankan lagi memungut retribusi selain yang telah diatur dalam Undang-Undang dimaksud, sehingga Peraturan Daerah yang mengatur tentang retribusi yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah harus dicabut;
 - c. bahwa retribusi izin peruntukan penggunaan lahan yang diatur berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2009 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Lahan tidak termasuk jenis retribusi daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sehingga Peraturan Daerah dimaksud perlu dicabut;
 - d. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan dengan pemberlakuan izin pemanfaatan ruang;

- e. bahwa keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
 3. 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 4437);
 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 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 6. 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);
 7. 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 5233);
 8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
14. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat (Lembaran Daerah Tahun 2010 Nomor 22 Seri E);
15. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 37 Tahun 1998 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 1998 Nomor 39 Seri D);
16. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 03 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Wajib dan Pilihan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 3 Seri D);
17. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Nomor 6 Tahun 2008 Seri D), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Nomor 6 Tahun 2010 Seri D);
18. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2011 tentang Ketentuan Umum Ketertiban, Kebersihan dan Keindahan (Lembaran Daerah Tahun 2011 Nomor 10 Seri E);

19. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Tahun 2011 Nomor 13 Seri E);
20. Keputusan Bersama Walikota Bekasi dan Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bekasi Nomor 188.342/Kep.539-Huk/XI/2011
28/174.2/DPRD/XI/2011 tentang Persetujuan 5(lima) buah Rancangan Peraturan Daerah menjadi Peraturan Daerah Kota Bekasi.

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI**

dan

WALIKOTA BEKASI

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Bekasi.
4. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
5. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
6. Lahan adalah permukaan bumi atau kulit bumi yang digunakan untuk maksud pembangunan fisik.
7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.

8. Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah yang merupakan persetujuan atas suatu rencana investasi yang memerlukan pemanfaatan ruang.
9. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada orang atau perusahaan yang diberikan dalam rangka penguasaan lahan.
10. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang atau badan yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL/UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai pelengkap untuk melakukan usaha dan/atau kegiatan.
11. Izin Peruntukan Penggunaan Lahan atau yang selanjutnya disebut IPPL adalah izin perencanaan bagi penggunaan lahan yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang.
12. Izin Mendirikan Bangunan atau yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan untuk pengendalian, pengawasan, dan penertiban bangunan.
13. Izin Penggunaan Bangunan atau yang selanjutnya disebut IPB adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan setelah dinilai layak dari segi administrasi dan teknis.
14. Izin Pemindahan Hak adalah Izin yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk pemindahan hak atas tanah.
15. Perubahan Penggunaan Lahan adalah perubahan pemanfaatan lahan dari fungsi yang satu ke fungsi yang lain tanpa merubah blok peruntukan.
16. Perubahan Intensitas Lahan adalah perubahan pemanfaatan lahan terhadap pemberian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB).
17. Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
18. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
19. Perdagangan dan jasa adalah kegiatan transaksi perdagangan dan jasa antar masyarakat termasuk pergudangan, yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perkotaan.
20. Kegiatan lainnya adalah kegiatan pemanfaatan lahan diluar industri, perumahan dan perdagangan dan jasa.
21. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu pada Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Bekasi, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

22. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
23. Badan adalah suatu bentuk badan yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan milik negara atau daerah dengan nama dan bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi atau organisasi yang sejenis, lembaga, dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk badan lainnya.
24. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah atau yang selanjutnya disebut BKPRD adalah Badan yang bersifat ad-hoc untuk pelaksanaan tugas koordinasi penataan ruang di daerah.
25. Pertimbangan Teknis Peil Banjir adalah Pertimbangan yang diberikan dalam rangka penentuan ketinggian minimal pematangan lahan.
26. Pertimbangan Teknis Lingkungan adalah Pertimbangan yang diberikan kaitannya dengan usaha menjaga, mengelola dan memantau lingkungan.
27. Pertimbangan Teknis Analisa Dampak Lalu Lintas adalah Pertimbangan yang diberikan karena adanya bangkitan dan tarikan lalu lintas akibat pembangunan.
28. Pertimbangan Teknis Proteksi Kebakaran adalah Pertimbangan semua peralatan yang digunakan untuk pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.
29. Sistem Proteksi Bahaya Kebakaran adalah sistem peralatan yang digunakan untuk pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.
30. Sertipikat hak milik satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan.
31. Pertelaan adalah daftar keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proposionalnya.
32. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasannya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
33. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
34. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

35. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun yang dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
36. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
37. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF, adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan rumah susun baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.

BAB II AZAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 2

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan azas-azas sebagai berikut:

- a. Keterpaduan;
- b. Keserasian;
- c. Keselarasan;
- d. Keseimbangan;
- e. Keberlanjutan;
- f. Keberdayagunaan.

Pasal 3

Tujuan pengendalian pemanfaatan ruang adalah :

- a. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- b. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang;
- c. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

Pasal 4

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 dilaksanakan melalui:
 - a. Peraturan Zonasi;
 - b. Perizinan;
 - c. Pemberian Insentif dan Disinsentif;
 - d. Pengenaan Sanksi.
- (2) Ketentuan mengenai Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a akan diatur lebih lanjut dalam peraturan perundangan daerah lainnya.

Bagian Kedua

Izin Pemanfaatan Ruang

Pasal 5

Izin Pemanfaatan Ruang mengandung azas, sebagai berikut:

1. Keterbukaan;
2. Kebersamaan dan kemitraan;
3. Perlindungan kepentingan umum;
4. Kepastian hukum dan keadilan;
5. Akuntabilitas.

Pasal 6

Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk :

- a. menjamin terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- c. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang;
- d. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas; dan
- e. menjamin keselarasan pembangunan dan potensi pendapatan daerah.

Pasal 7

- (1) Izin pemanfaatan ruang berupa :
 - a. Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang;
 - b. Izin Lingkungan (AMDAL/UKL-UPL);
 - c. Izin Lokasi;
 - d. IPPL dan Rencana Tapak;
 - e. IMB;
 - f. IPB.

- (2) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB III

JENIS PERIZINAN DALAM PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu

Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang

Pasal 8

Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang bertujuan untuk memberikan arahan pembangunan yang dimohon dari aspek tata ruang, aspek lingkungan, aspek teknis bangunan gedung, aspek ekonomi dan sosial budaya sebagai pedoman pemberian izin pemanfaatan ruang lainnya.

Pasal 9

- (1) Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang diberikan oleh Walikota setelah mendapat pertimbangan teknis dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (2) Pembentukan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah dan prosedur pemberian Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang selanjutnya diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 10

Kegiatan yang memerlukan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang adalah minimal memenuhi salah satu kriteria berikut ini:

- a. kegiatan yang berdampak minimal pada fungsi pelayanan skala bagian dalam kota (BWK) sesuai rencana tata ruang;
- b. kegiatan yang memiliki resiko terhadap kelestarian dan keseimbangan lingkungan;
- c. kegiatan yang berdampak terhadap aktifitas perkotaan secara luas meliputi, lalu lintas, estetika kota, lingkungan hidup, sosial budaya, keamanan dan ketertiban atau aktifitas perkotaan lainnya;
- d. kegiatan dengan luasan lahan minimal 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi.

Bagian Kedua

Izin Lingkungan

Pasal 11

Izin Lingkungan diberikan untuk :

- a. melindungi wilayah dari pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup;
- b. menjamin kesehatan, keselamatan, dan kehidupan manusia;
- c. menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup;

- d. menjamin pemenuhan dan perlindungan hak atas lingkungan hidup sebagai bagian dari hak asasi manusia;
- e. mengendalikan pemanfaatan sumber daya alam.

Pasal 12

- (1) Izin Lingkungan diberikan oleh Pejabat yang ditunjuk berdasarkan persetujuan kelayakan lingkungan hidup atau rekomendasi AMDAL/UKL-UPL.
- (2) Izin Lingkungan dapat diterbitkan bersamaan atau sesudah diterbitkannya IMB selama pertimbangan teknisnya telah dipenuhi dalam rencana tapak.
- (3) Ketentuan dan persyaratan izin lingkungan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga Izin Lokasi

Pasal 13

Izin Lokasi diberikan sebagai persetujuan penguasaan lahan sesuai rencana tata ruang yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.

Pasal 14

- (1) Izin Lokasi diberikan oleh Walikota setelah mendapat Pertimbangan Teknik Pertanahan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
- (2) Persyaratan dan ketentuan mengenai Izin Lokasi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 15

Izin Lokasi dinyatakan tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal :

- a. tanah yang diperoleh merupakan pemasukan (*inberng*) dari para pemegang saham;
- b. tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagai atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang;
- c. tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka menjalankan usaha industri dalam suatu kawasan industri;
- d. tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan rencana pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;

- e. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin tanah tersebut berbatasan dengan lokasi yang bersangkutan;
- f. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi untuk usaha bukan pertanian;
- g. tanah yang dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi ruang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Bagian Keempat
Izin Peruntukan Penggunaan Lahan (IPPL) dan Rencana Tapak

Paragraf 1
IPPL

Pasal 16

IPPL bertujuan untuk :

- a. mengatur peruntukan lahan;
- b. mengatur fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
- c. mengatur ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- d. mengatur jumlah lantai/lapis bangunan dibawah permukaan tanah dari KTB yang diizinkan;
- e. mengatur KDB maksimum yang diizinkan;
- f. mengatur KLB maksimum yang diizinkan;
- g. mengatur KDH minimum yang diwajibkan;
- h. mengatur KTB maksimum yang diizinkan.

Pasal 17

- (1) IPPL sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkan sepanjang pemegang izin tidak memproses permohonan IMB dan hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali sebelum masa berlakunya berakhir.
- (2) IPPL yang tidak diajukan perpanjangannya sepanjang dimaksud ayat (1) dinyatakan gugur dengan sendirinya.
- (3) Apabila pemohon ingin memperoleh kembali IPPL yang telah dinyatakan gugur dengan sendirinya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengajukan permohonan kembali.

Pasal 18

Pemberian IPPL dilakukan terhadap permohonan yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. memiliki bukti penguasaan lahan yang berupa sertipikat hak, akta jual beli, pelepasan hak, perjanjian sewa menyewa, dan bukti penguasaan lain;
- b. rencana pemanfaatan yang dimohonkan sesuai rencana peruntukan;
- c. lahan tidak dalam keadaan sengketa.

Paragraf 2 Rencana Tapak

Pasal 19

(1) Rencana Tapak bertujuan untuk :

- a. menjamin bahwa rencana tapak yang diajukan pemohon sesuai dengan IPPL;
- b. menjamin penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai kebutuhan dan hasil kajian pertimbangan Peil Banjir, Andal Lalin, Izin Lingkungan, dan Proteksi Damkar.

(2) Rencana Tapak terdiri dari :

- a. Rencana Induk (*masterplan*), adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan;
- b. Rencana Perpetakan (*siteplan*), adalah rencana peletakan massa bangunan pada satu kavling atau persil yang dirancang dalam satu kesatuan dengan prasarana, sarana dan utilitas.

Pasal 20

(1) Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkan sepanjang pemegang izin tidak memproses permohonan IMB dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali sebelum masa berlakunya berakhir.

(2) Rencana Tapak yang tidak diajukan perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan gugur dengan sendirinya.

(3) izin yang telah dinyatakan gugur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diperoleh kembali dengan syarat pemohon harus mengajukan permohonan.

Pasal 21

Pengesahan Rencana Tapak dapat diberikan dengan kriteria sebagai berikut :

- a. gambar Rencana Tapak yang diajukan telah sesuai dengan arahan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang dan IPPL, dan izin/pertimbangan teknis lainnya sesuai ketentuan yang berlaku;

- b. gambar rencana peletakan prasarana, sarana dan utilitas telah memenuhi standar kebutuhan fasilitas lingkungan sesuai ketentuan yang berlaku;
- c. luas lahan pada gambar Rencana Tapak sesuai dengan bukti kepemilikan lahan.

Pasal 22

- (1) Rencana Tapak dapat direvisi dan disahkan kembali sepanjang memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku.
- (2) IPPL dan Rencana Tapak diberikan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Persyaratan dan ketentuan mengenai IPPL dan Rencana Tapak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3 Pertimbangan Teknis

Pasal 23

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan memerlukan Pertimbangan Teknis Peil Banjir.
- (2) Pertimbangan Teknis Peil Banjir, meliputi :
 - a. penentuan ketinggian minimal dan maksimal pematangan lahan pada daerah yang akan dibangun yang diberikan oleh pejabat yang ditunjuk dengan memperhatikan lingkungan geografis sekitar;
 - b. penentuan arahan sistem drainase.
- (3) Pertimbangan Teknis Peil Banjir merupakan salah satu persyaratan teknis pada saat pengajuan pengesahan Rencana Tapak.
- (4) Pertimbangan Teknis Peil Banjir disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (5) Persyaratan, kriteria, dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 24

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan memerlukan Pertimbangan Teknis Lingkungan yang terdiri dari Pertimbangan Teknis AMDAL atau Pertimbangan Teknis UKL-UPL.
- (2) Pertimbangan Teknis Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu persyaratan pada saat pengajuan pengesahan Rencana Tapak.

- (3) Pertimbangan Teknis Lingkungan disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (4) Persyaratan, kriteria, dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 25

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan yang dapat menimbulkan bangkitan dan tarikan lalu lintas, memerlukan Pertimbangan Teknis Analisa Dampak Lalu Lintas.
- (2) Pertimbangan Teknis Analisa Dampak Lalu Lintas merupakan salah satu persyaratan pada saat pengajuan pengesahan Rencana Tapak.
- (3) Pertimbangan Teknis Analisa Dampak Lalu Lintas memuat rekomendasi manajemen dan rekayasa lalu lintas.
- (4) Pertimbangan Teknis Analisa Dampak Lalu Lintas disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (5) Persyaratan, kriteria, dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 26

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan harus memiliki rencana penyediaan sarana pemadam kebakaran sesuai Pertimbangan Teknis Proteksi Kebakaran yang dituangkan dalam Rencana Tapak.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memiliki rencana penyediaan sarana pemadam kebakaran sesuai Pertimbangan Teknis Proteksi Kebakaran, kecuali untuk rumah tinggal non perumahan.
- (3) Pertimbangan Teknis Proteksi Kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan salah satu persyaratan teknis pada saat pengajuan IMB.
- (4) Pertimbangan Teknis Proteksi Kebakaran disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (5) Persyaratan dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kelima Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 27

- (1) IMB merupakan instrumen pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan sehingga target retribusi IMB tidak bisa ditetapkan melalui proyeksi tahunan, tetapi capaian target IMB mengikuti pertumbuhan ekonomi daerah.

(2) IMB bertujuan untuk :

- a. pedoman teknis dalam mendirikan bangunan, agar desain, pelaksanaan pembangunan, serta bangunannya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, seperti Garis Sempadan (GS), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 28

Izin Mendirikan Bangunan diberikan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 29

Ketentuan tentang Izin Mendirikan Bangunan diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Keenam Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

Paragraf 1

Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

Pasal 30

- (1) Izin Penggunaan Bangunan adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan setelah dinilai layak dari segi administrasi dan teknis.
- (2) Izin Penggunaan Bangunan bertujuan untuk menjamin keandalan bangunan yang meliputi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan.

Pasal 31

IPB diterbitkan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. bangunan telah selesai dibangun sesuai dengan IMB;
- b. bangunan telah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari Pejabat yang ditunjuk;
- c. IPB yang diterbitkan berlaku selama penggunaannya sesuai dengan IMB dan bangunan masih memenuhi persyaratan kelayakan menggunakan bangunan;
- d. untuk bangunan yang memiliki IMB berjangka, IPB yang diterbitkan dapat ditinjau kembali setelah jangka waktu IMB tersebut berakhir;

- e. sebelum IPB diterbitkan, atas permohonan pemilik bangunan, dapat diterbitkan Izin Pendahuluan Penggunaan Bangunan untuk sebagian atau seluruh bangunan dengan masa berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

Paragraf 2
Pertelaan, Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun dan
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 32

- (1) IPB untuk bangunan yang membutuhkan sertipikat hak milik satuan rumah susun harus terlebih dahulu memperoleh pertelaan, akta pemisahan satuan rumah susun dan SLF sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penerbitan IPB, pengesahan pertelaan, akta pemisahan satuan rumah susun, dan penerbitan SLF dilakukan oleh Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pengesahan pertelaan, akta pemisahan satuan rumah susun dan SLF sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) adalah menjadi dasar dalam penerbitan sertipikat hak milik satuan rumah susun oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
- (4) Tata cara permohonan dan Persyaratan mengenai IPB, pertelaan, akta pemisahan satuan rumah susun dan penerbitaan SLF diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB IV
KEWAJIBAN DAN PERSYARATAN UMUM

Pasal 33

- (1) Setiap orang atau badan yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pemanfaatan Perumahan Horisontal, Perumahan Vertikal, Industri, Perdagangan dan Jasa, yaitu :
 1. Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang;
 2. Izin Lingkungan;
 3. Izin Lokasi;
 4. IPPL dan Rencana Tapak;
 5. IMB;
 6. IPB.
 - b. Pemanfaatan Rumah Tinggal, yaitu:
 1. IPPL dan Rencana Tapak;
 2. IMB.

- c. Pemanfaatan Ruang lainnya yang berupa bangunan bukan hunian (reklame, gapura, monumen, dan lain-lain), yaitu :
 - 1. IPPL dan Rencana Tapak;
 - 2. IMB.
 - d. Pemanfaatan ruang untuk penggunaan bangunan khusus atau spesifik (pendidikan, kesehatan, keagamaan) sebelum diterbitkannya izin pemanfaatan ruang terlebih dahulu harus memenuhi pertimbangan dari instansi terkait sebelum diterbitkannya Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang.
- (2) Persyaratan umum administrasi untuk izin pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:
- a. salinan 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; dan
 - e. data-data lainnya yang akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 34

Prosedur umum perolehan izin pemanfaatan ruang :

- a. pemohon mengajukan permohonan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. proses izin dapat dilakukan secara berurutan maupun secara bersamaan (simultan);
- c. izin yang dilakukan dan diproses secara berurutan, diantaranya:
 - 1. Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang;
 - 2. Izin Lokasi;
 - 3. IPPL dan Rencana Tapak;
 - 4. IMB;
 - 5. IPB.
- d. izin yang dapat diberikan dan dapat diproses secara bersamaan (simultan), diantaranya:
 - 1. Izin Lingkungan dan Pertimbangan Teknis Lingkungan;
 - 2. Pertimbangan Teknis Peil Banjir;
 - 3. Pertimbangan Teknis Andal Lalin;
 - 4. Pertimbangan Teknis Proteksi Damkar.

BAB V
PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DAN BANGUNAN

Pasal 35

- (1) Perubahan pemanfaatan lahan dan bangunan bertujuan :
 - a. mewujudkan fungsi pemanfaatan lahan dan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 - b. terwujudnya pemanfaatan lahan dan bangunan yang sesuai dengan ketentuan rencana ruang kota;
 - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perubahan fungsi lahan dan bangunan.
- (2) Perubahan pemanfaatan lahan adalah berbedanya rencana pemanfaatan lahan yang dimohon dengan rencana tata ruang yang ada dengan tetap mengacu kepada peraturan zonasi.
- (3) Perubahan pemanfaatan bangunan adalah berbedanya pemanfaatan bangunan dengan izin yang telah diterbitkan.

Pasal 36

Perubahan pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) dilakukan dengan memperhatikan peraturan zonasi, manfaat bagi lingkungan, sosial budaya dan ekonomi kota.

Pasal 37

Perubahan pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan dan fungsi bangunan yang baru, masih sesuai dengan peraturan zonasi;
- b. apabila perubahan fungsi bangunan diikuti dengan perubahan bangunan dan penambahan luas maka ketentuan perubahan pemanfaatan bangunan tersebut mengikuti ketentuan dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 38

- (1) Perubahan pemanfaatan bangunan yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 huruf a maka diwajibkan untuk mengajukan permohonan IPPL dan Rencana Tapak dan IPB baru.
- (2) Perubahan pemanfaatan bangunan yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 huruf b maka diwajibkan untuk mengajukan permohonan IPPL dan Rencana Tapak, IMB dan IPB baru.

BAB VI
KETENTUAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu

Tujuan

Pasal 39

- (1) Insentif dan Disinsentif mempunyai tujuan :
 - a. mendorong pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
 - b. membatasi dan mengendalikan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- (2) Pertimbangan dalam pemberian insentif dan disinsentif :
 - a. pergeseran tatanan ruang tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan wilayah;
 - b. tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara;
 - c. memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang.

Bagian Kedua

Insentif

Pasal 40

- (1) Insentif diberikan kepada orang atau badan yang akan melakukan pemanfaatan ruang dengan kriteria :
 - a. menyediakan lahan terbuka hijau yang melebihi dari batasan minimal yang dipersyaratkan;
 - b. menyerahkan lahan dan atau bangunan untuk kepentingan umum di luar kewajiban yang telah ditentukan;
 - c. menyediakan prasarana lingkungan untuk kepentingan umum di luar kewajiban yang telah ditentukan;
 - d. kegiatan pembangunan yang dimohon mendorong percepatan perkembangan wilayah.
- (2) Pemberian Insentif ditetapkan dengan Keputusan Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 41

- (1) Bentuk insentif dapat berupa:
 - a. Keringanan retribusi;
 - b. Pemberian kompensasi besaran KDB dan KLB;
 - c. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur pendukung;
 - d. Kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
 - e. Pemberian penghargaan kepada masyarakat dan swasta.

- (2) Khusus pemberian insentif kompensasi besaran KDB dan KLB ditetapkan Kepala Dinas setelah melalui kajian teknis.

**Bagian Ketiga
Disinsentif**

Pasal 42

- (1) Disinsentif diberikan kepada orang atau badan yang akan melakukan pemanfaatan ruang dengan kriteria :
- a. membangun tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang;
 - b. pembangunan yang dilakukan memberikan dampak negatif bagi perkembangan kota.
- (2) Pemberian disinsentif ditetapkan dengan Keputusan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 43

Bentuk disinsentif dapat berupa :

- a. pembatasan penyediaan infrastruktur pendukung;
- b. pengenaan kompensasi berupa penyediaan pencadangan lahan (land banking system) dan/atau pembangunan prasarana kota;
- c. pengenaan sanksi atau denda.

Pasal 44

Tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

**BAB VII
SANKSI ADMINISTRASI**

Pasal 45

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan izin;
 - f. pembatalan izin;
 - g. pemulihan fungsi ruang;
 - h. denda administratif.

- (3) Tata cara pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 46

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang tata ruang.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah :
- a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dokumen-dokumen, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka melakukan tugas penyidikan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan;
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang tata ruang menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB IX
PENGAWASAN

Pasal 47

- (1) Pengawasan terhadap Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan dilaksanakan oleh dinas/instansi sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Keputusan Walikota.

BAB X
KETENTUAN PIDANA

Pasal 48

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang tidak memiliki izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 pelaku dipidana dengan pidana paling lama 6 (enam) bulan kurungan dan denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian pada harta benda atau kerusakan barang atau mengakibatkan kematian seseorang pelaku dipidana dengan pidana sesuai ketentuan yang berlaku di bidang tata ruang.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 49

Pertelaan, Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun, Sertifikat Laik Fungsi dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang telah diterbitkan sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini tetap berlaku.

BAB XII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 50

- (1) Pejabat yang ditunjuk dapat mencabut izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan apabila terdapat kekeliruan dan/atau data yang diberikan pemohon tidak benar atau palsu.
- (2) Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat penyimpangan dari fungsi yang telah ditetapkan.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 51

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Peraturan Walikota paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 52

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2009 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Lahan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 53

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 16 Desember 2011

Plt. WALIKOTA BEKASI
WAKIL WALIKOTA,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 16 Desember 2011

Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI
ASISTEN PEMERINTAHAN,

Ttd/Cap

RAYENDRA SUKARMADJI

LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2011 NOMOR 17 SERI E

