



BUPATI MAJENE

PERATURAN BUPATI MAJENE NOMOR 5 TAHUN 2013

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAJENE NOMOR 10 TAHUN 2010 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAJENE,

- Menimbang:
- a. bahwa untuk terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan dan menjamin keandalan teknis bangunan serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan harus berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tanggal 9 Agustus tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
 - b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 34 Peraturan Daerah Kabupaten Majene Nomor 10 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan, perlu ditindaklanjuti dengan petunjuk pelaksanaan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Majene Nomor 10 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1992 Nomor 3501);
 3. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2002 Nomor 134, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

5. Peraturan Daerah Kabupaten Majene Nomor 10 tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Majene tahun 2010 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Majene Nomor 25);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI MAJENE TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAJENE NOMOR 10 TAHUN 2010 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Majene.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Majene beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai badan eksekutif daerah.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Majene.
4. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang atau badan yang melaksanakan penyelenggaraan bangunan.
5. Penyelenggaraan bangunan adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan.
6. Instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan adalah Dinas Perumahan Pemukiman dan Kebersihan Kabupaten Majene sebagaimana diamanahkan dalam Perda Nomor 10 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan.
7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berupa bangunan gedung dan bukan gedung.
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
9. Prasarana bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang merupakan pelengkap/pendukung bangunan gedung yang menjadi satu kesatuan pada satu tapak kavling/persil.

10. Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat SIPPT adalah dokumen yang diterbitkan oleh Gubernur atau Bupati untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan batas minimum luas tertentu, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
11. Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang.
12. Surat Tagihan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan/atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda.
13. Surat Keterangan Pengukuran yang selanjutnya disingkat SKP adalah surat keterangan yang memuat penetapan luas bangunan yang boleh didirikan bangunan dan jarak sempadan/roilyn bangunan.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN LINGKUP

Pasal 2

- (1) Peraturan ini dimaksudkan untuk menjadi acuan bagi instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan dalam menetapkan kebijakan operasional izin mendirikan bangunan.
- (2) Peraturan ini bertujuan untuk terwujudnya bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan sesuai dengan fungsinya, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan yang diselenggarakan dengan tertib untuk menjamin keandalan teknis bangunan serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.
- (3) Lingkup peraturan ini meliputi tata cara, persyaratan, retribusi izin mendirikan bangunan, pembinaan dan ketentuan lain.

BAB III TATA CARA, PERSYARATAN, RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Tata Cara Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 3

Tata cara penerbitan Izin Mendirikan Bangunan meliputi:

- a. Kegiatan penyelenggaraan bangunan meliputi:
 1. Pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;

2. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan;
 3. Pelestarian/pemugaran.
- b. Proses Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan:
1. Pengambilan Keterangan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kabupaten oleh pemohon pada dinas terkait;
 2. Pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya yang ditandatangani oleh Bupati, khusus bagi bangunan Perumahan massal/Real Estate;
 3. Pengurusan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL bagi bangunan perhotelan, Bangunan dengan ketinggian lebih dari 60 meter, Tower telekomunikasi, Pelabuhan, dan Bangunan-bangunan khusus yang lain;
 4. Pengajuan Surat permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis. Bentuk dan isi Surat permohonan sebagaimana tercantum dalam lampiran I Peraturan Bupati ini;
 5. Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian/evaluasi, serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan;
 6. Pengukuran lokasi dan pemasangan patok (tanda) garis sempadan dan roilyn;
 7. Penetapan besarnya retribusi IMB dengan penerbitan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD), Bentuk dan isi SKRD sebagaimana tercantum dalam lampiran II Peraturan Bupati ini;
 8. Pembayaran retribusi IMB secara sah dengan bukti pembayaran/kwitansi dari dinas teknis terkait;
 9. Penerbitan Papan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi. Bentuk, bahan dan model Papan IMB sebagaimana dimaksud dalam lampiran III Peraturan Bupati ini;
 10. Penerimaan Sertifikat IMB. Bentuk dan isi Sertifikat lampiran IV sebagaimana tercantum dalam Peraturan Bupati ini;
 11. Penyelenggara bangunan yang melaksanakan pekerjaan konstruksi sebelum penerbitan IMB akan diberikan Surat teguran tertulis, sesuai mekanisme yang berlaku;
 12. Dalam hal wajib retribusi tertentu tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah (STRD). Bentuk dan isi STRD sebagaimana tercantum dalam lampiran V Peraturan Bupati ini.

- c. Perubahan Rencana Teknis dalam tahap pelaksanaan konstruksi yang mengakibatkan perubahan pada struktur bangunan dan/atau fungsi bangunan harus melalui permohonan baru/revisi IMB.
- d. Proses penerbitan IMB meliputi jangka waktu:
 1. Proses pemeriksaan dan penelitian/pengkajian dokumen administrative dan dokumen rencana teknis paling lambat 5 (lima) hari kerja, terhitung sejak penerimaan Surat Permohonan IMB dan kelengkapannya;
 2. Penerbitan sertifikat IMB dengan jangka waktu paling lambat 5 (lima) Hari kerja terhitung sejak pengesahan dokumen rencana teknis.

Bagian Kedua Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 4

Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan, meliputi:

- a. Persyaratan administratif dokumen untuk permohonan IMB, meliputi:
 1. Status Hak atas tanah dapat berupa:
 - a) Sertifikat tanah;
 - b) Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah;
 - c) Surat kavling dari pemerintah daerah atau Pemerintah;
 - d) Fatwa Tanah dari Badan Pertanahan Nasional;
 - e) Surat Girik/Petuk/Akta Jual Beli, yang sah disertai surat pernyataan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa, yang diketahui Lurah/Kepala Desa setempat;
 - f) Surat kohir verponding Indonesia, disertai keterangan Lurah/Kepala Desa setempat;
 - g) Surat perjanjian pemanfaatan/penggunaan tanah, merupakan perjanjian tertulis antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah.
 2. Status kepemilikan bangunan yaitu dokumen keterangan diri pemilik bangunan berupa nama, alamat,tempat/tanggal lahir, pekerjaan dan foto copy KTP atau identitas lainnya.
 3. Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan.
 4. Dokumen/surat-surat terkait dapat berupa:
 - a) SIPPT atau dokumen sejenisnya yang ditandatangani oleh Bupati, khusus bagi bangunan perumahan massal/Real Estate;
 - b) dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL bagi bangunan perhotelan, Ketinggian bangunan lebih dari 60 m, tower telekomunikasi, pelabuhan, dan bangunan-bangunan khusus yang lain.
 - c) Rekomendasi Instansi/lembaga bertanggungjawab dibidang fungsi khusus (untuk bangunan Fungsi khusus).

- b. Persyaratan teknis dokumen untuk permohonan IMB, berupa:
1. Fungsi/klasifikasi bangunan;
 2. Luas lantai dasar bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;
 3. Ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung;
 4. Gambar pra-rencana terdiri atas gambar situasi, denah, tampak dan potongan;
 5. Gambar rancangan struktur untuk bangunan dengan jumlah lantai lebih dari dua tingkat;
 6. Gambar rancangan Utilitas untuk bangunan industri dan perhotelan;
 7. Perhitungan kekuatan struktur untuk bentang struktur lebih dari 6 meter;
 8. Surat keterangan pengukuran dari petugas Dinas Perumahan, Pemukiman dan Kebersihan Kabupaten Majene.

Pasal 5

- (1) Persyaratan sempadan dan/atau roilyn bangunan ditentukan berdasarkan klasifikasi jalan yang menjadi akses langsung dari bangunan tersebut atau sungai atau garis pantai.
- (2) Sempadan bangunan adalah jarak sejajar antara AS (marka) jalan dengan pondasi sisi luar bangunan, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Jalan Negara dengan jarak 21 m dari as jalan;
 - b. Jalan Provinsi dengan jarak 15 m dari as jalan;
 - c. Jalan Kabupaten dengan jarak 12 m dari as jalan;
 - d. Jalan lingkungan ditentukan 7,5 m atau sesuai kondisional di lapangan;
 - e. Sungai dengan jarak 15 m dari bibir sungai;
 - f. Garis pantai dengan jarak 100 m dari batas pasang tertinggi permukaan air;
 - g. Dikecualikan dari ketentuan huruf a sampai huruf f untuk kawasan terbangun wilayah kota Kabupaten Majene.

Bagian Ketiga Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 6

Jenis kegiatan yang dikenakan retribusi IMB meliputi:

- a. Pembangunan baru;
- b. Rehabilitasi/renovasi meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan;
- c. Pelestarian/pemugaran, termasuk didalamnya kegiatan pembongkaran.

Pasal 7

- (1) Objek yang dikenakan retribusi IMB adalah kegiatan pemerintah daerah dalam rangka pembinaan melalui pemberian izin untuk biaya pengendalian penyelenggaraan yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada:
 - a. Bangunan gedung; dan/atau
 - b. Prasarana bangunan gedung yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;
- (2) Tidak termasuk objek retribusi adalah pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah, kecuali pembangunan dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan pemerintah pusat yang diborongkan/dilaksanakan oleh kontraktor.

Pasal 8

Subyek retribusi adalah setiap orang atau badan yang memperoleh Izin Mendirikan Bangunan sebagai persyaratan sebelum penyelenggaraan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung.

Pasal 9

Penghitungan besarnya retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah perkalian koefisien-koefisien yang merupakan bobot dari Jenis Kegiatan, luas bangunan, Tingkat bangunan dan fungsi bangunan dengan harga satuan retribusi bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung.

Pasal 10

Besarnya Koefisien bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 8 dalah sebagai berikut:

- (a) Koefisien Jenis Kegiatan:

NO	JENIS KEGIATAN	KOEFISIEN
1.	Pembangunan baru	1.00
2.	Rehabilitasi/renovasi sedang	0.45
3.	Rehabilitasi/renovasi berat	0.65
4.	Pelestarian/pemugaran pratama	0.65
5.	Pelestarian/pemugaran madya	0.45
6.	Pelestarian/pemugaran utama	0.30

- (b) Koefisien Luas Bangunan:

NO	LUAS BANGUNAN	KOEFESIEN
1.	Bangunan dengan luas s/d 100 M2	1,00
2.	Bangunan dengan luas s/d 250 M2	1,50
3.	Bangunan dengan luas s/d 500 M2	2,50
4.	Bangunan dengan luas s/d 1.000 M2	3,50
5.	Bangunan dengan luas s/d 2.000 M2	4,00
6.	Bangunan dengan luas s/d 3.000 M2	4,50
7.	Bangunan dengan luas > 3.000 M2	5,00

(c) Koefisien Tingkat bangunan:

NO	TINGKAT BANGUNAN	KOEFISIEN
1.	Bangunan 1 lantai	1,00
2.	Bangunan 2 lantai	1,50
3.	Bangunan 3 lantai	2,50
4.	Bangunan 4 lantai	3,50
5.	Bangunan 5 lantai	4,00

(d) Koefisien Guna bangunan:

NO	GUNA BANGUNAN	KOEFISIEN
1.	Bangunan Sosial	0,50
2.	Bangunan Perumahan	1,00
3.	Bangunan Fasilitas Umum	1,00
4.	Bangunan Pendidikan	1,00
5.	Bangunan Kelembagaan/Kantor	1,50
6.	Bangunan Perdagangan dan Jasa	2,00
7.	Bangunan Industri	2,00
8.	Bangunan Khusus	2,50
9.	Bangunan Campuran	2,75
10.	Banguinan Lain-lain	3,00

Pasal 11

Besarnya harga satuan retribusi bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung sebagai berikut:

a. Bangunan Gedung:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1. Bangunan Permanen | Rp. 10.000,-/M ² |
| 2. Bangunan Semi Permanen | Rp. 7.500,-/M ² |
| 3. Bangunan Kayu Kelas I (satu) | Rp. 12.500,-/M ² |
| 4. Bangunan Kayu Campuran | Rp. 7.500,-/M ² |

b. Prasarana Bangunan Gedung dan/atau Bangunan bukan Gedung:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Konstruksi Pembatas/pengaman/penahan (pagar dan gapura) | Rp.5.000,-/M ¹ |
| 2. Konstruksi Perkerasan (lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka, pemasangan paving atau sejenis, halaman parkir terbuka) | Rp.3.000,-/M ² |
| 3. Konstruksi Penghubung (selaras bangunan) | Rp.5.000,-/M ² |
| 4. Konstruksi menara, monument, konstriksi reklame, dan pemasangan tiang instalasi, dihitung dengan mengalikan prosentase RAB sebesar 1 % (satu persen). | |

BAB IV PEMBINAAN TEKNIS

Pasal 12

Pembinaan pelaksanaan peraturan ini dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan kemampuan dan kemandirian SKPD terkait dan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 13

- (1) Hal-hal yang belum diatur dalam peraturan Bupati ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh keputusan Bupati.
- (2) Sebelum ditetapkan Peraturan Daerah tentang RTRW, maka rangkaian pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan yang berhubungan dengan RTRW belum Dilaksanakan.

Pasal 14

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka Peraturan Bupati Majene Nomor 16 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Majene Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal di undangkan.

Agar setiap orang yang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Majene.

Ditetapkan Di Majene
pada tanggal 1 Maret 2013

BUPATI MAJENE,

H. KALMA KATTA

Diundangkan di Majene
pada tanggal 1 Maret 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAJENE,

H. SYAMSIAR MUCHTAR. M.

Pangkat: Pembina Utama Muda
NIP. : 19570515 198610 1 001