



PERATURAN DAERAH KABUPATEN BEKASI

NOMOR : 10 TAHUN 2013

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DI KABUPATEN BEKASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka tertib penyelenggaraan pendirian bangunan sesuai dengan tata ruang dan untuk menjamin keandalan teknis bangunan gedung serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap pendirian bangunan gedung harus berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - b. bahwa dalam rangka penjabaran lebih lanjut atas pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, maka ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 7 Tahun 1996 tentang Izin Mendirikan Bangunan Di Wilayah Kabupaten Tingkat II Bekasi, perlu ditinjau untuk disesuaikan kembali;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b tersebut di atas, penyesuaiannya perlu ditetapkan kembali dengan Peraturan Daerah.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950);
 2. 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);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756);
9. Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844 ;
10. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5039);
11. 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);
12. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor);
14. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

15. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
16. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
17. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 107);
19. Peraturan Pemerintah 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);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pembinaan dan Pengawasan atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
21. Peraturan Pemerintahan Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 142 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4987);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Satuan Polisi Pamong Praja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5094);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan rekayasa Analisis Dampak Serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5221);

26. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
27. Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 1991 tentang Penyusunan, Penerapan dan Pengawasan Standar Nasional Indonesia;
28. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota;
29. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
30. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2007 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
36. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 2 Tahun 2009 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2009 Nomor 2);
37. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 7 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi Sebagaimana Telah diubah Beberapa Kali Terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2012 (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2009 Nomor 7);
38. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2005–2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2010 Nomor 3);
39. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 11 tahun 2011 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2011 Nomor 11);
40. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2011 Nomor 12);

41. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 4 Tahun 2012 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2012 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BEKASI

Dan

BUPATI BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN BEKASI

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bekasi;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bekasi;
3. Bupati adalah Bupati Bekasi;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bekasi.
5. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi serta bidang kewenangannya.
6. Kepala Organisasi Perangkat Daerah adalah Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi serta bidang kewenangannya.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW Provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten;
8. Rencana Detail Tata Ruang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana pemanfaatan ruang bagian wilayah kabupaten secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pengaturan zonasi, perizinan dan pembangunan kawasan;
9. Zona adalah suatu wilayah yang memiliki batasan dan fungsi tertentu;

10. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri;
11. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan;
12. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu-satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan pedesaan;
13. Permukiman Pedesaan adalah permukiman yang terletak diluar kota dan penduduknya hidup dari agraris;
14. Permukiman Perkotaan adalah suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen terdiri dari kelompok individu-individu yang heterogen dari segi sosial;
15. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan;
16. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaiki, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangunan-bangunan;
17. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;
18. Bangunan Bukan Gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan kedudukannya sebagian berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal;
19. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping;
20. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih 1 jenis penggunaan;
21. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni;
22. Bangunan permanen adalah bangunan yang berpondasi batu kali/beton yang konstruksi dukungannya dan atau dindingnya dibuat seluruhnya dari beton, besi, batu bata atau komposit dan lantainya menggunakan ubin atau papan;
23. Bangunan semi permanen adalah bangunan rumah yang dibuat dari bahan sederhana dan tidak tahan lama serta dalam jangka waktu tertentu;

24. Rumah tinggal adalah bangunan yang diperuntukkan bagi tempat tinggal secara menetap dan terus menerus;
25. Rumah Kontrakan Deret/ Komersial Deret adalah Rumah tinggal yang dibangun untuk mendapat keuntungan;
26. Perpetakan adalah bidang tanah /kavling yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
27. Perusahaan Kawasan Industri adalah Perusahaan/Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang mengelola Kawasan Industri;
28. Perusahaan Industri adalah Perusahaan yang bergerak dalam bidang industri yang berada dalam Kawasan Industri dan di luar Kawasan Industri tetapi berada di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
29. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, memperluas, mengurangi dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;
30. Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IPMB adalah izin dilakukannya suatu pekerjaan bangunan Perumahan, Apartemen, Ruko / Kios Deret dan Lapak pada Pasar;
31. Izin Mendirikan Bangunan Berjangka selanjutnya disebut IMBB adalah izin mendirikan bangunan berjangka yang berlaku dalam jangka waktu tertentu;
32. Izin Mendirikan Bangunan Pemutihan selanjutnya disingkat IMBP adalah izin yang diberikan oleh Bupati atau melalui Organisasi Perangkat Daerah (OPD) terkait bagi bangunan yang telah terlanjur dibangun dan memenuhi persyaratan administrasi teknis sesuai ketentuan yang berlaku;
33. Izin Mendirikan Bangunan Baru adalah IMB baru diterbitkan terhadap bangunan yang akan dibangun dan yang belum memiliki IMB;
34. Izin Mendirikan Bangunan Perluasan/Tambahan adalah IMB yang diterbitkan terhadap bangunan tambahan dari bangunan utama;
35. Izin Mendirikan Balik Nama adalah IMB Balik Nama diterbitkan terhadap bangunan apabila terjadi perubahan subyek pemilik IMB yang dikarenakan meninggal dunia, peralihan hak dan perubahan nama subjek serta objek IMB ganti alamat;
36. Izin Mendirikan Bangunan Pengganti Hilang atau Rusak adalah IMB yang diterbitkan dikarenakan adanya kehilangan atau kerusakan surat IMB;
37. Izin Mendirikan Bangunan Berjangka adalah IMB yang diterbitkan terhadap rencana pendirian bangunannya di atas lahan sewa atau lahan pinjam pakai;
38. Izin Mendirikan Bangunan Pengurangan adalah IMB diterbitkan terhadap bangunan yang luasannya dikurangi dari bangunan sebelumnya;

39. Izin Mendirikan Bangunan Berubah Fungsi adalah IMB yang diterbitkan terhadap bangunan yang fungsi bangunannya berubah dari bangunan yang sebelumnya. Perubahan fungsi dan penggunaan ruangan suatu bangunan atau bagian bangunan, wajib memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya;
40. Izin Mendirikan Bangunan Pemutihan adalah IMB yang diterbitkan terhadap bangunan yang telah berdiri dan belum memiliki IMB serta sesuai dengan peruntukan;
41. Rekomendasi Galian Penanaman Instalasi dan Sanitasi selanjutnya disingkat RGPIS adalah rekomendasi yang diberikan oleh OPD yang mempunyai tugas pokok dan fungsi serta kewenangan di Bina Marga dan Lingkungan Hidup
42. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah permohonan yang diajukan oleh perorangan atau badan hukum untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan;
43. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota;
44. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan ke arah jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
45. Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis yang tidak boleh dilampaui bangunan ke arah tepi sungai;
46. Koefisiensi Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah sesuai dengan rencana kota;
47. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah yang sesuai dengan rencana kota;
48. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsure kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;
49. Retribusi IMB adalah pungutan daerah atas pelayanan jasa pemberian izin mendirikan bangunan;
50. Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya jumlah pokok retribusi yang terutang;
51. Kas Daerah adalah kas Pemerintah Kabupaten Bekasi pada Bank Pembangunan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, Cabang Bekasi.

BAB II

ASAS, TUJUAN dan SASARAN

Pasal 2

- a. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan dilaksanakan berdasarkan asas:
 - a. penataan dan pembinaan,
 - b. pengendalian dan pengawasan,
 - c. penjaminan, penegakan dan kepastian hukum .
- b. Tujuan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini adalah:
 - (1) memberikan dasar hukum bagi jasa pelayanan izin;
 - (2) mewujudkan tata ruang yang berdaya guna dan berhasil guna, untuk menciptakan ruang daerah yang tertib, teratur, nyaman, sehat ,bersih, mantap dan indah;
 - (3) memberikan dasar hukum bagi pengenaan sanksi atas setiap pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan.
- c. Sasaran pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan adalah;
 - a. terwujudnya penataan bangunan sesuai RTRW dan RDTR
 - b. terciptanya iklim investasi yang berwawasan lingkungan;
 - c. upaya meminimalkan tingkat gangguan; dan
 - d. melindungi kepentingan umum.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini mengatur IMB yang meliputi :

- a. subjek dan objek;
- b. kriteria bangunan gedung dan bukan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan;
- d. larangan dan Pencabutan IMB;
- e. pembinaan dan pengawasan dan;
- f. sanksi dan pidana.

BAB IV

SUBJEK DAN OBJEK IMB

Pasal 4

- (1) Subyek IMB adalah perorangan atau badan hukum yang menyelenggarakan kegiatan untuk mendirikan bangunan.
- (2) Obyek IMB adalah :
 - a. Pembangunan bangunan gedung baru, dan / atau prasarana bangunan gedung;

- b. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan.

Pasal 5

Setiap bangunan yang didirikan oleh perorangan atau badan hukum wajib memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Bupati atau OPD yang menerima pelimpahan kewenangan sesuai dengan Peraturan Bupati.

BAB V

KRITERIA BANGUNAN GEDUNG DAN BUKAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 6

Jenis – jenis bangunan gedung yang wajib memiliki IMB meliputi :

- a. Perusahaan Industri;
- b. Rumah Tinggal Tunggal;
- c. Bangunan Perumahan atau Real Estate;
- d. Bangunan Rumah Susun dan sejenisnya;
- e. Bangunan Pertokoan, Perkantoran, Mal, Swalayan, perhotelan dan sejenisnya;
- f. Bangunan Ruko (Rumah Toko), Rukan (Rumah Kantor), dan sejenisnya;
- g. Pergudangan, Industri Kecil, Bengkel dan sejenisnya;
- h. Bangunan Berjangka;
- i. Bangunan Umum seperti, Pasar, Terminal, Sarana Olah raga, sarana rekreasi atau wisata dan sejenisnya;
- j. Bangunan Pemerintah;
- k. Bangunan Rumah (Perkaplingan);
- l. Bangunan Sosial, Sekolah, Puskesmas, Rumah Sakit, Balai Pertemuan dan sejenisnya;
- m. Bangunan Sarana Ibadah, dan
- n. Bangunan gedung di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah dan / atau diatas permukaan air serta di dalam air.

Pasal 7

Jenis – jenis bangunan bukan gedung yang wajib memiliki Ijin Mendirikan Bangunan meliputi :

- a. pelataran dan tempat parkir;
- b. lapangan atau sarana olah raga terbuka;
- c. pondasi dan pondasi tangki;
- d. menara telekomunikasi, antena, transmisi, patung, gapura, mercusuar, panggung reklame, dan monumen;
- e. gardu listrik, tiang listrik, gardu telephone dan tiang telephone;
- f. instalasi dan Sanitasi;
- g. pagar, tanggul atau turap dan jembatan jalan;

- h. saluran dan Septictank;
- i. bak penampungan air dan kolam ikan;
- j. tempat pencucian kendaraan bermotor
- k. Bangunan Tempat Parkir.
- l. Bangunan bukan gedung di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah dan / atau diatas permukaan air serta di dalam air.

BAB VI

PENYELENGGARAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian kesatu Prosedur Perizinan

Pasal 8

- (1) Untuk memperoleh IMB, pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala OPD yang mempunyai kewenangan dibidang penyelenggaraan pelayanan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan;
- (2) Untuk jenis bangunan Perumahan, Apartemen, Ruko / Kios Deret dan Lapak pada Pasar sebelum diterbitkan IMB terlebih dahulu pemohon mengajukan permohonan Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (IPMB) kepada Bupati melalui OPD yang mempunyai kewenangan;
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) telah selesai, selanjutnya pemohon mengajukan permohonan guna keperluan penerbitan IMB parsial;
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikecualikan bagi kegiatan pembangunan ruko/ toko/kios maksimal 5 (lima) unit;
- (5) Untuk pendirian bangunan gedung tempat ibadah selain persyaratan IMB wajib adanya Rekomendasi dari kementerian Agama dan/atau Forum Kerukuman Umat Beragama (FKUB), Desa/Kelurahan dan Camat;
- (6) Untuk mendirikan bangunan gedung selain rumah tinggal tunggal serta diluar kawasan industri wajib memiliki rekomendasi dari Desa dan/atau Kelurahan serta Camat dan bangunan sekolah dan/atau pendidikan selain persyaratan IMB wajib memiliki rekomendasi dari Dinas Pendidikan, Desa dan/atau Kelurahan serta Camat;
- (7) Tata Cara dan Persyaratan dalam permohonan Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati

Pasal 9

- (1) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (1) OPD melakukan Penelitian administrasi atas permohonan IMB;

- (2) Apabila dipandang perlu untuk mendukung hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan peninjauan lapangan.

Bagian Kedua
Kewajiban Pemohon / Pemilik IMB

Pasal 10

Setiap pemohon Izin Mendirikan Bangunan wajib :

- a. melengkapi persyaratan administrasi dan teknis sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- b. bangunan yang akan dibangun memenuhi persyaratan keselamatan, keamanan dan kesehatan;
- c. menjaga kebersihan, kenyamanan dan keserasian lingkungan;
- d. pencegahan dan penanggulangan bahaya;
- e. mengurus Izin Mendirikan Bangunan jika terjadi perubahan objek maupun subjek bangunan;
- f. memelihara ketertiban umum, lalu lintas, prasarana kota dan pekarangan.
- g. membayar retribusi IMB berdasarkan SKRD yang diterbitkan
- h. mematuhi semua ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga
Tanggung Jawab Pemohon / Pemilik IMB

Pasal 11

Setiap pemohon Izin Mendirikan Bangunan bertanggung jawab :

- a. Segala resiko dan kerugian yang timbul akibat dari pelaksanaan kegiatan pembangunan menjadi beban dan tanggung jawab pemohon / pemilik IMB;
- b. Menjaga keamanan, keselamatan, kenyamanan lingkungan;
- c. Menjaga kelestarian lingkungan dan;
- d. Mematuhi semua ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Hak Pemberi IMB

Pasal 12

Bupati dan/atau OPD yang menyelenggarakan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan berhak :

- a. menyusun dan menetapkan standar pelayanan perizinan;
- b. menerapkan standar pelayanan perizinan;
- c. memeriksa dan mengevaluasi berkas permohonan IMB;
- d. berhak menolak permohonan IMB yang prosedur dan persyaratannya belum lengkap

Bagian Kelima
Kewajiban Pemberi IMB

Pasal 13

Bupati dan/atau OPD yang menyelenggarakan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan wajib :

- a. memberikan pelayanan secara cepat, tepat, transparan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. menerbitkan IMB kepada Pemohon yang telah memenuhi persyaratan Advice teknis dari OPD terkait sesuai dengan tugas pokok dan fungsi di Bidanganya;
- c. mematuhi peraturan yang berlaku.

Bagian Keenam Tanggung Jawab Pemberi IMB

Pasal 14

Bupati dan/atau OPD yang menyelenggarakan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan bertanggung jawab untuk menyelesaikan pelayanan penyelenggaraan IMB sesuai dengan fungsi dan kewenangannya.

Bagian Ketujuh Perluasan, Pengurangan Bangunan dan Perubahan Fungsi Bangunan

Pasal 15

- (1) setiap kegiatan perluasan bangunan, pengurangan bangunan dan perubahan fungsi bangunan wajib mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan;
- (2) bagi bangunan yang semula tidak bertingkat dan sudah memiliki surat ijin mendirikan bangunan (IMB) kemudian bangunan tersebut dirubah menjadi bangunan bertingkat yang merubah struktur tetapi tidak merubah tinggi bangunan, dikategorikan IMB perluasan dan wajib memiliki IMB;
- (3) apabila terdapat bangunan diantara 2 (dua) lantai dipergunakan sebagai lantai bangunan (mezzanine), atau bangunan antara atau bangunan melayang diantara 2 (dua) lantai, diwajibkan memiliki IMB;
- (4) apabila terjadi pengurangan bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang diterbitkan terdahulu, maka diwajibkan mengajukan permohonan IMB perubahan;
- (5) apabila bangunan berubah fungsi dan tidak sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan terdahulu, maka diwajibkan mengajukan permohonan IMB perubahan;
- (6) ketentuan, tata cara dan persyaratan dalam permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedelapan Jenis dan Masa Berlaku Izin Mendirikan Bangunan

Paragraf 1
Jenis Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 16

- (1) Jenis Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan :
 - a. IMB Baru;
 - b. IPMB (Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan);
 - c. IMB Perluasan/Tambahan;
 - d. IMB Balik Nama;
 - e. IMB Pengganti Hilang atau Rusak;
 - f. IMB Berjangka;
 - g. IMB Pengurangan;
 - h. IMB Berubah Fungsi dan
 - i. IMB Pemutihan
- (2) IMB Baru diterbitkan terhadap bangunan yang akan dibangun dan yang belum memiliki IMB;
- (3) IPMB diterbitkan terhadap bangunan Perumahan, Apartemen, Ruko / Kios Deret dan Lapak pada Pasar;
- (4) IMB Perluasan/Tambahan diterbitkan terhadap bangunan tambahan dari bangunan utama;
- (5) IMB Balik Nama diterbitkan terhadap bangunan apabila :
 - a. Subyek IMB yang memindahkan hak atas tanahnya baik belum dimulai atau belum selesai maupun sudah selesai pembangunannya maka IMB harus dibalik nama menjadi atas nama pemegang hak yang baru dengan kewajiban membayar retribusi balik nama mengikuti peraturan dan ketentuan tentang syarat – syarat dan tata cara IMB serta retribusi IMB.
 - b. Subyek IMB meninggal dunia, maka IMB dapat dibalik namakan menjadi atas nama ahli warisnya yang sah dengan kewajiban membayar retribusi balik nama mengikuti peraturan dan ketentuan tentang syarat – syarat dan tata cara IMB serta retribusi IMB.
 - c. Apabila subyek IMB berganti nama, maka subyek berganti nama diharuskan mengurus IMB balik nama mengikuti peraturan dan ketentuan tentang syarat – syarat dan tata cara IMB serta retribusi IMB.
 - d. Objek IMB Ganti alamat dan bangunan masih di lokasi semula maka mengikuti peraturan dan ketentuan tentang syarat – syarat dan tata cara IMB serta retribusi IMB.
- (6) IMB Pengganti Hilang atau Rusak diterbitkan dikarenakan adanya kehilangan atau kerusakan surat IMB;
- (7) IMB Berjangka diterbitkan terhadap rencana pendirian bangunannya di atas lahan sewa atau lahan pinjam pakai dan kerjasama;
- (8) IMB Pengurangan diterbitkan terhadap bangunan yang luasannya dikurangi dari bangunan sebelumnya;

- (9) IMB Pemutihan diterbitkan terhadap bangunan yang telah berdiri dan belum memiliki IMB serta sesuai dengan peruntukan;
- (10) Tata cara dan persyaratan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) samapai dengan ayat (9), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Masa Berlaku Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 17

- (1) Masa berlaku Izin Mendirikan Bangunan (IMB), baru perluasan atau tambahan, balik nama, pengganti hilang atau rusak, pengurangan, perubahan dan pemutihan selama bangunan masih berdiri dan tidak merubah kontruksi bangunan;
- (2) Masa berlaku waktu Izin Mendirikan Bangunan Berjangka (IMBB) paling lama 5 (lima) tahun dan/atau sesuai dengan perjanjian sewa lahan dan pinjam pakai lahan apabila masa berlakunya habis dapat diajukan kembali dan mengikuti peraturan dan ketentuan tentang syarat – syarat dan tata cara IMB serta retribusi;
- (3) Apabila terjadi IMB balik nama diatas IMB berjangka masa berlakunya dihitung dari masa izin yang awal.

BAB VII

LARANGAN DAN PENCABUTAN IMB

Pasal 18

- (1) Dilarang mendirikan bangunan apabila :
 - a. tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan;
 - b. menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam surat izin mendirikan bangunan atau penyimpangan dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
 - c. mendirikan, merubah, memperbaiki, menambah, sebagian atau seluruhnya tanpa izin tertulis dari Bupati dan/atau OPD yang mempunyai kewenangan;
 - d. mendirikan bangunan di atas tanah orang lain, tanah negara dan yang bukan haknya tanpa ada izin tertulis dari yang berhak;
 - e. mendirikan bangunan-bangunan tidak sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Bekasi.
- (2) Dilarang membongkar bangunan yang dilindungi dan yang mempunyai nilai sejarah baik daerah maupun nasional.

Pasal 19

- (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dicabut apabila :
 - a. dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkan izin belum juga dilakukan permulaan pekerjaan;
 - b. pekerjaan-pekerjaan itu telah dihentikan selarna 12 (dua belas) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan;
 - c. izin yang telah diberikan itu ternyata didasarkan atas keterangan-keterangan yang keliru/palsu;
 - d. pelaksanaan pekerjaan pembangunan menyimpang dari rencana yang disyahkan;
 - f. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) digunakan tidak sesuai dengan permohonan izin yang diajukan;
 - g. ketentuan pencabutan tersebut di atas dengan terlebih dahulu dilakukan pembekuan IMB oleh Bupati dan/atau OPD yang memiliki tugas pokok dan fungsi serta kewenangan di bidang penerbitan IMB.
- (2) Keputusan tentang suatu pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada pemegang izin disertai dengan alasan pencabutannya dan diberikan kesempatan untuk mengemukakan keberatan-keberatannya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender;
- (3) Keputusan tentang pencabutan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana ayat (2) oleh Bupati dan atau OPD yang memiliki tugas pokok dan fungsi serta kewenangan penerbitan IMB, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk mengemukakan keberatan-keberatannya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah ketentuan pada ayat (2) maka pencabutan IMB dapat dilaksanakan.

BAB IX

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 20

- (1) Pembinaan terhadap pelaksanaan IMB merupakan tanggung jawab Bupati yang secara teknis operasionalnya dilaksanakan OPD sesuai dengan tugas pokok fungsi serta kewenangan penerbitan IMB.
- (2) Pelaksanaan pengawasan terhadap IMB dan tertib bangunan di Daerah dilaksanakan oleh Bupati melalui OPD yang mempunyai tugas pokok dan fungsi serta kewenangan penerbitan IMB dan bangunan.
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan yang dapat menimbulkan gangguan lingkungan harus mendapat perhatian dan pengawasan dari OPD yang memiliki tugas pokok dan fungsi serta kewenangannya dalam hal :
 - a. Pengelolaan lingkungan hidup;

- b. Teknis bangunan;
- c. Pekerjaan Umum, Bina marga dan pengairan dan;
- d. Penegakkan Peraturan Daerah.

BAB X

RETRIBUSI

Pasal 21

Setiap penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada Pasal 16, dikenakan retribusi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi tentang Retribusi Daerah.

Pasal 22

Dikecualikan dari obyek retribusi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 dan Pasal 16 adalah :

- a. Pemberian IMB untuk bangunan milik Pemerintah;
- b. Pemberian IMB untuk bangunan – bangunan yang digunakan untuk sarana ibadah, bangunan asrama yatim piatu, majelis taklim, pondok pesantren dan sejenisnya.

BAB XI

SANKSI

Pasal 23

- (1) Terhadap bangunan yang dibangun oleh perorangan atau badan hukum tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat diberikan sanksi administrasi dan sanksi penertiban sebagai berikut :
 - a. Teguran secara tertulis.
 - b. Peringatan secara tertulis
 - c. Pembekuan izin
 - d. Penyegelan bangunan
 - e. Pencabutan izin
 - f. Pembongkaran bangunan.
- (2) Tata cara dan ketentuan atas pelaksanaan sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Apabila bangunan yang dibangun tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan tidak sesuai dengan peruntukan dilakukan penyegelan dan pembongkaran.
- (4) Bangunan yang sudah dibangun sesuai peruntukannya tetapi tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan wajib di urus IMB-nya dengan membayar retribusi IMB dan penetapan pembebanan biaya paksaan penegakan hukum sesuai dengan Peraturan yang berlaku.

BAB XII

KETENTUAN PIDANA DAN PENYIDIKAN

Pasal 24

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan yang di atur dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 15 dan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah pelanggaran kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang - undangan.

Pasal 25

Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 26

- (1) Bagi bangunan yang telah dibangun sebelum diberlakukannya peraturan daerah yang mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dapat diberikan IMB pemutihan apabila letak tanahnya sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang wilayah dan membayar retribusi izin serta melengkapi persyaratan yang ditentukan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut atas pelaksanaan pemutihan akan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (3) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka IMB yang telah dikeluarkan sebelumnya tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

BAB XIV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 28

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 7 Tahun 1996 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 29

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di : Cikarang
pada tanggal : 17 Oktober 2013

BUPATI BEKASI

ttd

Hj. NENENG HASANAH YASIN

Diundangkan di Cikarang
pada tanggal 17 Oktober 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI

ttd

H. MUHYIDDIN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2013 NOMOR 10

Salinan sesuai dengan aslinya,

KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA KABUPATEN BEKASI

DARMIZON A, S.H