



## **BUPATI BOMBANA**

### **PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOMBANA**

**NOMOR 13 TAHUN 2013**

**TENTANG**

**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BOMBANA,**

- Menimbang** : a. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 13 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi objektif saat ini sehingga perlu diadakan penyesuaian;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Bombana tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 (Berita Republik Indonesia II No 9) Sebagaimana telah di ubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang No. 27 Tahun 1999 tentang Perubahan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berkaitan dengan Kejahatan Terhadap Keamanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 74, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3850);
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 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686); sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
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 29 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bombana, Kabupaten Wakatobi, dan Kabupaten Kolaka Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4399);
7. 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 beberap kali diubah terakhir dengan Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua antar Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739);
12. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
  13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4956);
  14. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966);
  15. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5025);
  16. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
  17. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
  18. 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);
  19. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
  20. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258)

- sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
  22. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
  23. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
  24. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
  25. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
  26. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
  27. 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);

28. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737) ;
30. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);
32. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tanggal 9 Agustus tentang Izin Mendirikan Bangunan;
34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
35. Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Kabupaten Bombana (Lembaran Daerah Kabupaten Bombana Tahun 2008 Nomor 6 Seri D);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 22 Tahun 2012 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 7 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Bombana (Lembaran Daerah Kabupaten Bombana Tahun 2011 Nomor 17 );

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BOMBANA**

**dan**

**BUPATI BOMBANA**

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bombana.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bombana.
3. Bupati adalah Bupati Bombana.
4. Pejabat adalah pegawai di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Bupati Bombana.
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bombana.
6. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Persero Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Sosial Politik atau Organisasi yang sejenis Lembaga dan/atau bentuk badan usaha lainnya.
7. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
8. Bangunan adalah sesuatu yang didirikan di dalam atau di atas permukaan tanah atau bertumpuk pada batuan dan di perairan, baik yang bersifat permanen, tetap dan atau sementara sesuai ruangan yang terbatas, seluruhnya atau sebahagiannya.
9. 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.

10. Bangunan permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang kokoh (konstruksi beton) dan dapat dipergunakan sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) tahun.
11. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang berkualitas baik (konstruksi kayu atau sebagian beton) dan dapat dipergunakan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) tahun.
12. Bangunan tidak permanen/sementara adalah bangunan yang dibuat dari bahan lokal dan digunakan untuk sementara waktu dengan umur bangunan dinyatakan sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.
13. Bangunan darurat adalah bangunan yang dibuat dari bahan lokal yang diperkirakan dapat dipergunakan paling lama 1 (satu) tahun.
14. Bangunan milik pemerintah adalah bangunan yang dibangun dengan biaya atau bersumber dari pemerintah/negara yang diperuntukan bagi kepentingan pemerintah/negara.
15. Klasifikasi bangunan adalah klasifikasi dari fungsi bangunan sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
16. Prasarana bangunan adalah bangunan berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil.
17. Rumah Tinggal adalah bangunan yang di peruntukan sebagai tempat tinggal/kediaman oleh perorangan atau suatu keluarga dengan sarana prasarana/fasilitas yang memadai.
18. Perusahaan adalah Badan Hukum atau Perseorangan yang melakukan kegiatan usaha secara teratur dalam suatu kegiatan usaha tertentu untuk mencari keuntungan.
19. Industri adalah kegiatan mengolah bahan baku menjadi bahan setengah jadi atau bahan baku menjadi bahan jadi.
20. Perusahaan Industri adalah Perusahaan yang bergerak dalam bidang industri yang berada dalam kawasan industri dan di luar kawasan industri tetapi di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)/Penanaman Modal Asing (PMA) maupun Non Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)/Penanaman Modal Asing (PMA).
21. Garis sempadan adalah garis yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dan tidak mendirikan bangunan, yang menentukan dan mengatur letak suatu bangunan.
22. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar dari suatu bangunan ke as

jalan yang tidak boleh didirikan bangunan dan diukur dari dinding terluar bangunan terhadap :

- a. Batas tepi jalan atau rencana jalan;
- b. Batas tepi sungai atau rencana sungai;
- c. Batas tepi pantai;
- d. Batas saluran atau rencana saluran;
- e. Jaringan listrik tegangan tinggi;
- f. Batas mata air; dan/atau
- g. Batas jaringan telekomunikasi.

23. Jalan adalah semua jalan yang terbuka untuk lalu lintas umum, gang, jalan orang dan jalan kendaraan, lapangan dan pertamanan, termasuk pula pinggir-pinggir jalan, lereng-lereng, trotoar saluran dan peralatan-peralatan semacam itu, diukur antara garis-garis sempadan pagar, selanjutnya tiap-tiap jalur tanah, yang menurut rencana perluasan kota diperuntukkan buat jalan, dengan membuat sesuatu jalan dimaksudkan pula memperlebar sesuatu jalan, baik yang dibuat Pemerintah maupun Swasta.
24. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut yang dinyatakan dalam meter.
25. Ketinggian Bangunan adalah jumlah lapis lantai penuh dalam suatu bangunan atau ukuran tinggi bangunan yang dihitung dari lantai dasar atau permukaan tanah sampai dengan lantai tertinggi dinyatakan dalam (jumlah) lantai.
26. Mendirikan Bangunan adalah setiap kegiatan untuk mendirikan, membuat/mengubah,memperbaharui/memperbaiki, menambah/memperluas bangunan.
27. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah sebagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut, meliputi:
  - a. Mengubah fungsi dan kegunaan;
  - b. Mengubah bentuk dan estetika;
  - c. Mengubah konstruksi; dan
  - d. Mengubah jaringan utilitas.



28. Merobohkan Bangunan adalah meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
29. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah rasio perbandingan luas bangunan terhadap luas bidang tanah.
30. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung atau bangunan lainnya dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
32. Retribusi Perizinan Tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
33. Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diterbitkan untuk kegiatan mendirikan, memperbaiki, memperluas dan mengubah suatu bangunan yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
34. Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan adalah izin yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap bangunan yang memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis dan telah terbangun sebelum diberlakukan Peraturan Daerah ini tetapi belum mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan.
35. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut Retribusi IMB adalah retribusi yang dipungut atas pelayanan pemberian Izin Mendirikan Bangunan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan.
36. Indeks Parameter adalah bilangan hasil korelasi matematis dari indeks kegiatan bangunan dan prasarana bangunan sebagai faktor penentu besaran nilai harga satuan retribusi.
37. Indeks terintegrasi adalah bilangan hasil korelasi matematis dari indeks parameter-parameter fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan, sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk menghitung besaran retribusi.
38. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan yang memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan.

39. Persyaratan Teknis adalah persyaratan mengenai Struktur Bangunan, Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan lain lain yang berhubungan dengan rancangan Bangunan, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan dan diatur dengan peraturan perundang-undangan.
40. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya disingkat RTRW adalah merupakan penyelaras strategis serta merupakan penjabaran kebijakan penataan ruang wilayah Propinsi dengan kebijakan penataan ruang wilayah Kabupaten Bombana yang dituangkan ke dalam struktur dan pola tata ruang wilayah Kabupaten Bombana.
41. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
42. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
43. Orang adalah subyek hukum baik orang pribadi (perorangan) maupun badan hukum.
44. Surat Ketetapan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat SKRD adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang.
45. Surat Tagihan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
46. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundangundangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu.
47. Masa Retribusi adalah suatu jangka waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi Wajib Retribusi untuk memanfaatkan Izin Mendirikan Bangunan.
48. Kedaluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.
49. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau Pejabat Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas dan wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan Penyidikan.
50. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah

Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

## **BAB II**

### **MAKSUD DAN TUJUAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Pasal 2**

Pemberian IMB dimaksudkan untuk mewujudkan bangunan yang sesuai fungsi, peruntukan, tata bangunan dan terjaminnya keandalan teknis bangunan dari sisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan dengan senantiasa menjaga keserasian dan keselarasan dengan lingkungan sekitarnya agar sesuai dengan rencana tata ruang.

#### **Pasal 3**

Pemberian IMB bertujuan untuk :

- a. Mengarahkan pemanfaatan dan intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. Mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai peruntukannya;
- c. Mewujudkan bangunan yang sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- d. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- e. Melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pendirian bangunan yang digunakan serta perlindungan terhadap kepentingan masyarakat di sekelilingnya;
- f. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan bangunan, dan;
- g. Melakukan penertiban dan inventarisasi terhadap bangunan yang ada di wilayah Kabupaten Bombana.

## **BAB III**

### **KETENTUAN BANGUNAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Penyelenggaraan Bangunan**

#### **Pasal 4**

- (1) Penyelenggaraan Bangunan meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam mendirikan Bangunan, penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan.

#### **Pasal 5**

- (1) Kegiatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dapat dilakukan baik di atas tanah milik sendiri maupun di atas tanah milik orang lain.
- (2) Pembangunan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disahkan/disetujui oleh Bupati dalam bentuk pemberian IMB, kecuali bangunan khusus.
- (3) Pengesahan/persetujuan Bupati terhadap rencana teknis Bangunan harus dengan pertimbangan teknis dari Dinas terkait.

#### **Bagian Kedua**

##### **Pemanfaatan Bangunan**

#### **Pasal 6**

- (1) Pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan setelah bangunan tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.

#### **Bagian Ketiga**

##### **Pelestarian Bangunan**

#### **Pasal 7**

- (1) Bangunan dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Kabupaten Bombana dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Bagian Keempat**

### **Pembongkaran Bangunan**

#### **Pasal 8**

- (1) Bangunan dapat dibongkar apabila :
  - a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan dan/atau lingkungannya; dan
  - c. Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Bangunan yang dapat dibongkar ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Untuk pengkajian teknis bangunan dilakukan oleh dinas teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan.
- (4) Pembongkaran bangunan yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati.

#### **Pasal 9**

Setiap bangunan yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c, dapat dilakukan sanksi pembongkaran dengan tata cara sebagai berikut :

1. Teguran secara tertulis berturut-turut maksimal 3 (tiga) kali, dan jangka waktu teguran 2 (dua) hari kerja setiap teguran.
2. Apabila setelah diadakan suatu peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tetapi pelanggar bangunan tidak mengindahkan peringatan tersebut, maka Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memerintahkan penyegelan (pengosongan) bangunan atau pembongkaran terhadap bangunan yang melanggar ketentuan tersebut.

## **BAB IV**

### **PERSYARATAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Persyaratan Bangunan**

#### **Paragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 10**

Setiap pendirian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan.

#### **Paragraf 2**

#### **Persyaratan Administrasi Bangunan**

#### **Pasal 11**

Persyaratan administratif bangunan meliputi persyaratan status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan.

#### **Pasal 12**

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, harus jelas kepemilikannya, baik milik sendiri maupun milik pihak lain sebagai tanda bukti penguasaan atau kepemilikan tanah.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

#### **Pasal 13**

- (1) Status kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Bombana atau pejabat yang ditunjuk, kecuali

- bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan.
- (2) Kepemilikan bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain.
  - (3) Dalam hal pemilik bangunan bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 14**

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan.
- (2) Pemilik bangunan wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Kabupaten Bombana dalam melakukan pendataan bangunan.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Kabupaten Bombana mendaftarkan bangunan tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Teknis Bangunan**

#### **Pasal 15**

Persyaratan teknis bangunan meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.

#### **Bagian Kedua**

#### **Fungsi/klasifikasi Bangunan**

#### **Paragraf 1**

#### **Bangunan Hunian/Tempat Tinggal**

#### **Pasal 16**

- (1) Yang termasuk bangunan hunian/tempat tinggal adalah bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal yang berupa bangunan tunggal sederhana, bangunan tinggal tunggal dan rumah deret serta bangunan selain tunggal sederhana.

- (2) Bangunan hunian/tempat tinggal tunggal sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Rumah inti tumbuh ;
  - b. Rumah sederhana sehat ; dan
  - c. Rumah deret sederhana.
- (3) Setiap Bangunan hunian/tempat tinggal dapat dibangun dengan Koefisien Dasar Bangunan paling tinggi 60% (enam puluh persen) atau didasarkan pada Rencana Tata Ruang yang berlaku.
- (4) Bangunan hunian/tempat tinggal yang dibangun di atas kawasan yang belum memiliki Rencana Tata Ruang wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan.

## **Paragraf 2**

### Bangunan Keagamaan

## **Pasal 17**

- (1) Yang termasuk Bangunan Keagamaan adalah bangunan yang digunakan untuk melakukan kegiatan beribadah.
- (2) Setiap bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 5 (lima) meter dengan batas kavling.
- (3) Setiap bangunan keagamaan dapat dibangun dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 60% (enam puluh persen)

## **Paragraf 3**

### Bangunan Usaha

## **Pasal 18**

- (1) Yang termasuk Bangunan Usaha adalah :
  - a. Bangunan tempat transaksi jual/beli secara langsung ;
  - b. Bangunan tempat melakukan kegiatan penyimpanan atau pengolahan, dan
  - c. Bangunan tempat penjual jasa.
- (2) Setiap Bangunan Usaha dapat diletakkan berderet dan bersambung, dengan ketentuan harus memperhatikan pencegahan menjalarnya kebakaran dari dan ke bangunan lain.
- (3) Setiap Bangunan Usaha dapat dibangun dengan Koefisien Dasar Bangunan paling tinggi 80% (delapan puluh persen).
- (4) Setiap Bangunan Usaha harus memiliki pintu bahaya dengan lebar sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan tidak lebih dari 5 (lima) menit.



- (5) Setiap bangunan atau komplek Bangunan Usaha harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan lain di sekitarnya menurut ketentuan yang berlaku atau minimal 2 (dua) meter dari batas kavling/pekarangan.
- (6) Setiap Bangunan Usaha harus dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung.
- (7) Di setiap Bangunan Industri yang dibangun di atas kawasan yang belum memiliki Rencana Tata Ruang wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan.

#### **Paragraf 4**

#### **Bangunan Sosial dan Budaya**

#### **Pasal 19**

- (1) Bangunan Sosial dan Budaya dapat dibangun dengan Koefisien Dasar Bangunan paling tinggi dari 50 % (lima puluh persen) atau didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana.
- (2) Yang termasuk Bangunan Sosial dan Budaya adalah bangunan yang digunakan untuk :
  - a. Kegiatan pendidikan formal, non formal, peribadatan dan keagamaan, kejuruan dan ketrampilan;
  - b. Pengelolaan sumber informasi atau data yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan;
  - c. Kegiatan pengamatan, penelitian, perencanaan, perancangan yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan ;
  - d. Penampungan, pembinaan dan perawatan orang lanjut usia dan cacat mental/fisik, dan ;
  - e. Rehabilitasi sosial kemasyarakatan.
- (3) Setiap Bangunan Sosial dan Budaya harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya 5 (lima) meter dengan batas kavling/pekarangan.
- (4) Setiap Bangunan Sosial dan Budaya harus memperhitungkan lebar pintu keluar sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan bangunan tidak lebih dari 5 (lima) menit untuk ruang kelas.

#### **Paragraf 5**

#### **Bangunan Ganda/Campuran**

#### **Pasal 20**

- (1) Yang termasuk Bangunan Ganda/Campuran adalah bangunan dengan status induk :

- a. Bangunan rumah tinggal ditambah dengan perdagangan/jasa atau industri rumah tangga (kerajinan) atau kelembagaan;
  - b. Bangunan umum ditambah dengan perdagangan/jasa atau kelembagaan;
  - c. Bangunan industri ditambah dengan perdagangan/jasa atau kelembagaan;
  - d. Bangunan kelembagaan ditambah dengan perdagangan/Jasa;
  - e. Bangunan pendidikan ditambah bangunan umum atau perniagaan atau dan kelembagaan;
  - f. Kombinasi lain yang disesuaikan dengan penggunaan lahan/tata ruang.
- (2) Semua Bangunan Ganda/Campuran diatur menurut status induknya ditambah status tambahannya yang kemudian menyesuaikan dengan status induknya bukan sebaliknya.
  - (3) Bangunan tambahan yang dimaksud pada ayat (1) luasnya tidak boleh lebih besar dari bangunan induknya.
  - (4) Status tambahan tidak dibenarkan diubah tanpa izin Bupati.
  - (5) Bangunan Ganda/Campuran harus memiliki lebar pintu keluar sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan bangunan tidak lebih dari 5 (lima) menit.
  - (6) Setiap Bangunan Ganda/Campuran harus dilengkapi sarana dan alat perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung.
  - (7) Di setiap Bangunan Ganda/Campuran yang dibangun di atas kawasan yang belum memiliki Rencana Tata Ruang wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan.

### **Paragraf 6**

#### **Bangunan Khusus**

### **Pasal 21**

- (1) Bangunan Khusus diatur secara tersendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Yang termasuk Bangunan Khusus adalah:
  - a. Semua bangunan milik Departemen Pertahanan dan Keamanan;
  - b. Semua bangunan cagar budaya ;
  - c. Semua milik Badan Otorita; dan
  - d. Semua bangunan milik Pemerintah Pusat, Provinsi dan Kabupaten yang bersifat rahasia.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Tata Bangunan**

**Paragraf 1**

Umum

**Pasal 22**

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan, arsitektur bangunan, dan Persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

**Paragraf 2**

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan

**Pasal 23**

- (1) Setiap bangunan harus diselenggarakan sesuai dengan persyaratan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, dan atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (2) Setiap orang yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat diperoleh melalui dinas terkait.
- (3) Setiap mendirikan bangunan di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (4) Lingkungan bangunan pada kawasan yang rencana kotanya belum dapat diterapkan, untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan dan atau jenis penggunaannya yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian kota.
- (5) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih sesuai dengan golongan peruntukan rencana kota, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas.

#### **Pasal 24**

- (1) Persyaratan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (3) Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh :
  - a. Kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan;
  - b. Kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan;
  - c. Kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya.
- (4) Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, dengan pertimbangan kepentingan umum dan dengan persetujuan Bupati, dapat diberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak diperkenankan mengganggu lalu-lintas udara.
- (6) Untuk bangunan tinggi dan bertingkat berlaku Koefisien Lantai Bangunan di masing-masing lokasi sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana.
- (7) Lokasi Bangunan 1 (Satu) Lantai semi permanen di pinggir jalan utama/arteri kota harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (8) Bangunan 1 (Satu) Lantai semi permanen dapat diubah menjadi permanen apabila berdasarkan pemeriksaan dinyatakan memenuhi syarat oleh Pejabat yang berwenang.
- (9) Koefisien Dasar Bangunan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan dan fungsi keselamatan bangunan untuk kenyamanan.

#### **Pasal 25**

- (1) Yang termasuk Bangunan Bertingkat adalah:
  - a. Bangunan Bertingkat permanen dengan ketinggian 2 (dua) sampai dengan 5 (lima) lantai atau jumlah lantai maksimal tertentu yang diatur dalam Rencana Tata Ruang yang berlaku; dan

- b. Bangunan Bertingkat semi permanen dengan ketinggian 2 (dua) lantai atau jumlah lantai maksimal tertentu yang diatur dalam Rencana Tata Ruang yang berlaku.
- (2) Bangunan Bertingkat semi permanen di jalan utama harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Garis Sempadan**

### **Pasal 26**

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas dan atau Garis Sempadan bangunan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penetapan Jarak bebas bangunan ditentukan berdasarkan intensitas bangunan rendah/renggang sedangkan pada Garis Sempadan didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (3) Persyaratan Garis Sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pemerintah Kabupaten Bombana dapat menentukan Jarak bebas bangunan dan garis-garis sempadan jalan, garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, garis sempadan antar bangunan, garis sempadan menara, begitu pula garis-garis sempadan untuk pantai, sungai, saluran, dan mata air.

### **Paragraf 4**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan**

### **Pasal 27**

Persyaratan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 meliputi persyaratan penampilan bangunan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya bangunan dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

### **Pasal 28**

- (1) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan dan berciri khas daerah Bombana harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang ada di sekitarnya.
- (4) Bentuk bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.

### **Pasal 29**

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan, dan keandalan bangunan sehingga memenuhi syarat-syarat keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan tata ruang dalam.
- (2) Setiap bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan perbaikan perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi/penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar/masuk.
- (3) Apabila kavling/pekarangan berada di lingkungan yang belum mempunyai rencana jaringan jalan, pemohon izin harus menyediakan jalan menuju ke kavling.

### **Pasal 30**

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan saran diluar bangunan.

### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

### **Pasal 31**

- (1) Setiap bangunan yang dapat mengancam pencemaran lingkungan harus memiliki cara untuk mengendalikan sumber pencemaran agar tidak merusak keseimbangan lingkungan sekitarnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan, langsung atau tidak langsung, tidak diperbolehkan dibangun/berada di atas sungai/tepi pantai/saluran/selokan/parit pengairan dan atau sejenisnya yang dapat mengganggu keseimbangan lingkungan.
- (3) Pada bangunan yang dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan, harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Apabila setiap bangunan dan/atau lingkungannya secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tetapi diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) diatur dengan Peraturan perundangan yang berlaku.

### **Paragraf 6**

#### **Pembangunan Bangunan di atas dan atau di bawah tanah, air dan atau prasarana/sarana umum**

### **Pasal 32**

- (1) Bangunan yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan IMB dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana, dan atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
  - b. Memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan;
  - c. Memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan;
  - d. Mempertimbangkan daya dukung lingkungan;

- e. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
- f. Tidak menimbulkan pencemaran; dan
- g. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

#### **Bagian Keempat**

#### **Persyaratan Keandalan Bangunan**

#### **Pasal 33**

Persyaratan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

#### **Pasal 34**

- (1) Setiap bangunan harus memperhatikan struktur yang kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dengan mempertimbangkan fungsi bangunan, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Pada kawasan bencana, Bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan, dan kesehatan.
- (3) Setiap bangunan yang rawan kebakaran harus memiliki sarana dan alat perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan yang rawan kebakaran harus dilengkapi petunjuk yang jelas tentang :
  - a. Cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran;
  - b. Cara menghindari bahaya kebakaran;
  - c. Cara mengetahui sumber bahaya kebakaran; dan
  - d. Cara mencegah bahaya kebakaran.
- (5) Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan mudahnya upaya penanggulangan bahaya kebakaran;
- (6) Bupati dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai kawasan tertutup dalam jangka waktu tertentu



- dan atau membatasi, melarang membangun bangunan di kawasan tersebut;
- (7) Bupati dapat menentukan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagai kawasan peremajaan kota.

### **Pasal 35**

- (1) Setiap bangunan harus mempertimbangkan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak, penyelenggara bangunan harus mempertimbangkan :
  - a. Fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. Persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Setiap bangunan harus mempertimbangkan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan yang meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (4) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (5) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus sesuai dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan lain, bagian lain dari bangunan dan instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharannya.
- (6) Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh pejabat yang berwenang.
- (7) Setiap pekarangan harus ada saluran pembuangan air hujan yang dapat dihubungkan dengan saluran pembuangan yang lebih besar atau sumur resapan.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 diatur dengan Peraturan perundangan yang berlaku.

### **Pasal 36**

- (1) Setiap air kotor yang berasal dari dapur, kamar mandi dan tempat cuci pembuangannya harus melalui pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan teknik yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran pembuangan setelah melalui pengolahan.
- (3) Air kotor yang berasal dari WC harus ditampung dalam septic tank.

- (4) Letak septic tank sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan.

## **BAB V**

### **HAK DAN KEWAJIBAN PEMILIK DAN PENGGUNA BANGUNAN**

#### **DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN**

##### **Pasal 37**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan, pemilik bangunan mempunyai hak:
- a. Mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan yang telah memenuhi persyaratan;
  - b. Melaksanakan pembangunan bangunan sesuai dengan IMB yang telah ditetapkan;
  - c. Mendapatkan surat ketetapan bangunan dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Bupati;
  - d. Mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundangundangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
  - e. Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Bupati; dan
  - f. Mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundangundangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan, pemilik bangunan mempunyai kewajiban:
- a. Menyediakan rencana teknis bangunan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
  - b. Memiliki IMB;
  - c. Melaksanakan pembangunan bangunan sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya IMB; dan
  - d. Meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.
- (3) Dalam penyelenggaraan bangunan, pemilik dan pengguna bangunan mempunyai hak :
- a. Mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan;

- b. Mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
  - c. Mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan;
  - d. Mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan yang laik fungsi; dan
  - e. Mendapatkan keterangan tentang bangunan dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (4) Dalam penyelenggaraan bangunan, pemilik dan pengguna bangunan mempunyai kewajiban:
- a. Memanfaatkan bangunan sesuai dengan fungsinya;
  - b. Memelihara dan/atau merawat bangunan secara berkala;
  - c. Melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan;
  - d. Melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan;
  - e. Memperbaiki bangunan yang telah ditetapkan tidak laik fungsi; dan
  - f. Membongkar dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum terhadap bangunan yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya dan;
  - g. Memiliki IMB.

## **BAB VI**

### **KESESUAIAN BANGUNAN TERHADAP RENCANA TATA RUANG**

#### **Pasal 38**

- (1) Bangunan harus sesuai dengan rencana penggunaan lahan dan intensitas penggunaan lahan untuk setiap kawasan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang.
- (2) Apabila suatu kawasan belum memiliki Rencana Tata Ruang, maka Pejabat yang berwenang menetapkan ketentuan pemanfaatan lahan dan intensitas pemanfaatan lahan yang dimaksud setelah mempertimbangkan saran ahli dan/atau berdasarkan pertimbangan sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

## **BAB VII**

### **TATA CARA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Bagian Kesatu**

Tata Cara Permohonan dan Perubahan Izin Mendirikan Bangunan

### **Pasal 39**

- (1) Setiap orang yang akan membangun, mengubah atau merobohkan bangunan di Kabupaten Bombana wajib memiliki IMB.
- (2) Untuk memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengajukan permohonan IMB kepada Kabupaten Bombana melalui instansi terkait.

### **Pasal 40**

- (1) Untuk mengajukan permohonan IMB, pemohon datang ke Satuan Kerja Perangkat Daerah/Instansi yang berwenang untuk mengambil formulir permohonan.
- (2) Pemohon mengisi formulir permohonan IMB, yang berisi tentang :
  - a. Nama pemohon;
  - b. Alamat pemohon;
  - c. Lokasi Bangunan;
  - d. Status kepemilikan lahan tempat berdirinya bangunan;
  - e. Rencana peruntukan bangunan;
  - f. Luas persil bangunan;
  - g. Luas lantai bangunan;
  - h. Prosentase luas bangunan terhadap luas persil;
  - i. Tinggi bangunan;
  - j. Ketinggian bangunan;
  - k. Garis Sempadan bangunan yang ditentukan;
  - l. Spesifikasi perwujudan arsitektural bangunan;
  - m. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan;
  - n. Saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut; dan
  - o. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB.

### **Bagian Kedua**

#### **Pemberian Izin Mendirikan Bangunan**

### **Pasal 41**

- (1) Dalam hal pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan dalam formulir permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2), maka Bupati atau pejabat yang ditunjuk membuat Surat Penolakan dengan mencantumkan alasan-alasannya.
- (2) Jangka waktu penerbitan IMB oleh Bupati ditetapkan 14 (empat belas) hari kerja setelah seluruh persyaratan dipenuhi, lengkap dan benar;

- (3) Sesuatu pekerjaan bangunan dalam Peraturan Daerah ini tidak boleh dimulai sebelum pemohon menerima IMB yang selanjutnya berkewajiban untuk menjaga supaya Izin Mendirikan Bangunan itu selalu berada di tempat pekerjaan;
- (4) Bangunan yang memiliki nilai sejarah dan budaya berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Dinas terkait di Kabupaten Bombana tidak akan diberikan IMB.

### **Bagian Ketiga**

#### **Pengecualian Izin Mendirikan Bangunan**

##### **Pasal 42**

Dapat dikecualikan dari kewajiban memiliki IMB adalah :

Bangunan-bangunan darurat untuk kepentingan yang bersifat sementara tidak lebih dari 1 (satu) tahun.

### **Bagian Keempat**

#### **Pengecualian Retribusi Izin Mendirikan Bangunan**

##### **Pasal 43**

Dapat dikecualikan dari kewajiban membayar Retribusi IMB adalah :

- (1) Bangunan peribadatan.
- (2) Bangunan fungsi sosial dan budaya (bangunan kantor milik negara, kecuali bangunan milik negara untuk pelayanan jasa umum dan jasa usaha).
- (3) Fasilitas bangunan milik TNI/POLRI dan atau bangunan fungsi khusus.

### **Bagian Kelima**

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan bagi Bangunan Negara/Pemerintah

##### **Pasal 44**

- (1) Terhadap bangunan negara/pemerintah untuk pelayanan jasa umum dan jasa usaha yang masih dalam status pengerjaan proyek oleh kontraktor wajib dikenakan Retribusi IMB.

- (2) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh pihak kontraktor selaku pemilik sementara berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

### **Bagian Keenam**

#### **Pengesahan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan**

##### **Pasal 45**

- (1) Formulir permohonan IMB yang sudah diisi dan ditandatangani oleh Pemohon Izin dimintakan pengesahan/persetujuan kepada Lurah dan Camat setempat.
- (2) Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Pemohon Izin kepada Bupati dilampiri dengan :
- a. Foto copy KTP Pemohon Izin yang masih berlaku dilegalisasi oleh Lurah dan Camat setempat;
  - b. Foto copy kepemilikan tanah dalam bentuk surat tanah/sertifikat/girik yang dilegalisasi oleh Lurah dan Camat setempat;
  - c. Gambar bangunan dan situasi letak bangunan, berisi informasi tentang :
    1. Bentuk kavling/pekarangan yang sesuai dengan peta Badan Pertanahan Nasional;
    2. Nama jalan menuju ke kavling dan di sekeliling kavling;
    3. Peruntukan bangunan di sekeliling kavling;
    4. Denah situasi dan denah lokasi bangunan di dalam kavling;
    5. Garis sempadan;
    6. Arah mata angin; dan
    7. Skala gambar.
    8. Perjanjian sewa menyewa tanah atau surat persetujuan pemilik tanah yang akan digunakan sebagai tempat bangunan dalam hal Pemohon Izin bukan pemilik tanah.
- (3) Persyaratan permohonan IMB bagi rumah tinggal/perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk bangunan satu lantai, melampirkan gambar Konstruksi Bangunan dapat berupa Denah, Tampak, potongan tinggi bangunan dan resapan air.

### **BAB VIII**

#### **PROSES PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

##### **Pasal 46**

- (1) IMB diterbitkan oleh Bupati sebagai dasar diizinkan tempat yang digunakan untuk lokasi bangunan.
- (2) Apabila tempat bangunan mengalami perubahan lokasi, luas dan/atau kepemilikan maka harus diajukan permohonan IMB baru.
- (3) Proses penerbitan IMB dilaksanakan di Instansi Penyelenggara Pelayanan perizinan dengan ketentuan :
  - a. Pengajuan Keterangan Rencana Kota oleh pemohon ;
  - b. Penyediaan dokumen rencana teknis siap pakai yang memenuhi persyaratan sesuai Keterangan Rencana Kota ;
  - c. Pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis ;
  - d. Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian/evaluasi, serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan ;
  - e. Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki ;
  - f. Penetapan besarnya retribusi IMB dan Pembayaran Retribusi IMB;
  - g. Penyerahan bukti penyetoran retribusi kepada pemerintah daerah;
  - h. Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan aktivitas pembangunan konstruksi ; dan
  - i. Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

## **BAB IX**

### **PEMBERLAKUAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Pasal 47**

- (1) IMB berlaku bagi orang yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) IMB berlaku sejak tanggal dikeluarkan dan selama bangunan itu berdiri serta digunakan dan tidak ada perubahan gambar yang diajukan dan tidak ada perombakan atau merubah bentuk, penambahan, balik nama kepemilikan, alih fungsi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Perundangan yang berlaku.
- (3) Setiap perubahan bentuk, perombakan, merubah tapak, rangka atap, penambahan, balik nama kepemilikan dan alih fungsi bangunan, pemohon diwajibkan mengajukan perubahan IMB kepada Bupati.
- (4) Apabila karena sesuatu hal, orang pemegang IMB tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan/mengubah/merobohkan bangunan, IMB harus dimohonkan balik nama kepada Bupati.
- (5) IMB untuk bangunan sementara dapat diberikan dengan mencantumkan syarat bahwa bangunan yang bersangkutan akan

dibongkar selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah lewatnya jangka waktu yang ditetapkan.

#### **Pasal 48**

Terhadap IMB yang hilang dapat dimintakan salinannya dengan syarat :

- a. Mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
  1. Surat keterangan kehilangan dari Kepolisian Setempat, dan ;
  2. Gambar denah bangunan dan gambar situasi letak bangunan.
- b. Permohonan salinan IMB diajukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah kejadian.

### **BAB X**

#### **PENANGGUHAN DAN PEMBATALAN IMB**

##### **Pasal 49**

- (1) Apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan IMB dan atau penangguhan bangunan, sehubungan penyelesaian permohonan IMB dimaksud, maka dapat ditangguhkan sampai pada penyelesaian sengketa;
- (2) Bupati dapat menarik kembali/membatalkan IMB yang telah diterbitkan apabila:
  - a. Adanya pelanggaran atas ketentuan teknis dalam membangun, peruntukan bangunan yang menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB.
  - b. Penetapan izin diberikan atas keterangan persyaratan yang tidak sebenarnya.
  - c. Bangunan Cagar Budaya yang memiliki nilai sejarah dan budaya berdasarkan penelitian, yang dilakukan oleh Dinas terkait di Kabupaten Bombana.
  - d. Bangunan difungsikan tidak sesuai IMB yang diberikan.
- (3) IMB batal apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal penetapan belum dimulai kegiatan pembangunannya atau dilaksanakan tetapi hanya berupa pekerjaan persiapan kecuali ada pemberitahuan disertai alasan secara tertulis dari pemohon izin.
- (4) Apabila akan melaksanakan pembangunan setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (3), maka pemohon wajib mengajukan IMB baru.



- (5) Surat Keputusan pembatalan IMB disampaikan secara tertulis oleh Bupati kepada pemegang izin disertai alasan.
- (6) Pemegang izin diberi kesempatan untuk mengemukakan keberatan disertai alasan dalam jangka 7 (tujuh) hari dari tanggal surat pemberitahuan.
- (7) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (6) tidak dapat diterima, Bupati dapat membatalkan IMB yang telah diterbitkan.

## **BAB XI**

### **RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Bagian Pertama**

#### **Nama, Obyek, Subyek Retribusi**

#### **Pasal 50**

- (1) Dengan Nama Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dipungut Retribusi sebagai pembayaran atas pelayanan pemberian Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Obyek Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah pemberian Izin untuk mendirikan suatu bangunan.
- (3) 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 yang menempati bangunan tersebut.
- (4) Tidak termasuk obyek retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemberian izin bangunan milik Pemerintah atau pemerintah Daerah
- (5) Subyek Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah.

#### **Bagian Kedua**

#### **Golongan Retribusi**

#### **Pasal 51**

Retribusi IMB termasuk golongan Retribusi Perizinan Tertentu.

### **Bagian Ketiga**

#### **Prinsip dan Sasaran Penetapan Tarif Retribusi**

##### **Pasal 52**

- (1) Prinsip dan Sasaran dalam Penetapan Tarif Retribusi IMB didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian Izin Mendirikan Bangunan
- (2) Biaya Penyelenggaraan pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi biaya penerbitan dokumen izin, pengawasan dan pengendalian kegiatan secara terus menerus dilapangan, penegakkan hukum dan penatausahaan dan biaya dampak negatif dari pemberian izin yang dimaksud.

### **Bagian Keempat**

#### **Perhitungan Besarnya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

##### **Pasal 53**

- (1) Penghitungan besarnya Retribusi IMB meliputi komponen retribusi dan biaya ;
- (2) Perhitungan besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum dalam Lampiran I Peraturan Daerah ini.

### **Bagian Kelima**

#### **Indek Penghitungan Besarnya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

##### **Pasal 54**

- (1) Indek penghitungan besarnya retribusi IMB meliputi :
  - a. Penetapan indeks;
  - b. Skala indeks; dan
  - c. Kode.
- (2) Indeks tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a sebagai faktor pengkali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi yang meliputi ;
  - a. Indeks untuk penghitungan besarnya retribusi bangunan ditetapkan sebagaimana tersebut dalam Lampiran II Peraturan Daerah ini; dan
  - b. Indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana bangunan ditetapkan sebagaimana tersebut dalam Lampiran III Peraturan Daerah ini.
- (3) Skala indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, ditetapkan berdasarkan peringkat terendah hingga tertinggi dengan

mempertimbangkan kewajaran perbandingan dalam intensitas penggunaan jasa sebagaimana tersebut dalam Lampiran IV dan V Peraturan Daerah ini ;

- (4) Untuk identifikasi indeks penghitungan retribusi IMB gedung guna ketertiban administrasi dan transparansi, disusun daftar kode dan indeks perhitungan retribusi IMB untuk bangunan dan prasarana bangunan sebagaimana tersebut dalam Lampiran VI Peraturan Daerah ini.

### **Bagian Keenam**

#### **Harga Satuan (Tarif) Retribusi IMB**

##### **Pasal 55**

- (1) Harga Satuan (tarif) retribusi dihitung berdasarkan Harga Satuan Dasar Bangunan yang berlaku pada saat itu.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan dan prasarana bangunan sebagaimana tersebut dalam Lampiran VII Peraturan Daerah ini.

### **Bagian Ketujuh**

#### **Peninjauan Tarif**

##### **Pasal 56**

- (1) Tarif Retribusi sebagaimana dimaksud Pasal 55 ayat (2) ditinjau kembali paling lama 3 (tiga) tahun sekali;
- (2) Peninjauan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan indeks harga dan perkembangan perekonomian;
- (3) Penetapan tarif retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

### **Bagian Kedelapan**

#### **Rumus Penghitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

##### **Pasal 57**

- (1) Tingkat penggunaan jasa IMB dihitung dengan rumus sebagai berikut :

a. Retribusi pembangunan baru :  $L \times It \times 1,00 \times HSbg$

b. Retribusi rehabilitasi/renovasi bangunan :  $L \times It \times Tk \times HSbg$

c. Retribusi prasarana bangunan gedung :  $V \times I \times 1,00 \times HS_{Pbg}$

e. Retribusi rehabilitasi prasarana bangunan gedung :  $V \times I \times Tk \times HS_{Pbg}$

Keterangan :

L : Luas lantai bangunan gedung

It : Indeks terintegrasi

V : Volume/besaran (dalam satuan m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, unit)

I : Indeks

Tk : Tingkat kerusakan

0,45 untuk tingkat kerusakan sedang

0,65 untuk tingkat kerusakan berat

HS<sub>bg</sub> : Harga satuan bangunan

HS<sub>Pbg</sub> : Harga satuan prasarana bangunan

1,00 : Indeks pembangunan baru.

Contoh : Tata cara penghitungan Retribusi IMB sebagaimana tersebut dalam Lampiran VIII Peraturan Daerah ini.

(3) Bangunan yang dilaksanakan sebelum memiliki IMB, maka Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikali dengan indeks yang diatur sebagai berikut :

No	Kondisi Bangunan	Nilai Indeks
1	Galian pondasi/galian saluran	1,10
2	Pasangan pondasi bangunan	1,20
3	Dinding dan kolom bangunan	1,30
4	Kap bangunan	1,40
5	Atap	1,50
6	Bangunan telah digunakan	1,75

**Bagian Kesembilan**  
**Wilayah pemungutan**  
**Pasal 58**

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dipungut diwilayah daerah

**Bagian Kesepuluh**  
**Pemungutan Retribusi, Pembayaran, Angsuran**  
**dan Penagihan**  
**Pasal 59**

- (1) Retribusi dipungut dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (2) Dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa karcis, kupon, dan kartu langganan.
- (3) Tata cara pelaksanaan pemungutan Retribusi ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

**Pasal 60**

- (1) Pembayaran retribusi dilakukan secara tunai
- (2) Pembayaran Retribusi yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterbitkannya SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan
- (3) Tata Cara Pembayaran, Penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran retribusi diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

**Pasal 61**

- (1) Penagihan Retribusi terutang didahului dengan surat teguran
- (2) Pengeluaran Surat teguran/peringatan/surat lain yang sejenis sebagai tindakan awal pelaksanaan penagihan retribusi dikeluarkan 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo pembayaran.
- (3) Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran peringatan / surat lain yang sejenis, wajib retribusi harus melunasi retribusi yang terutang.
- (4) surat teguran peringatan / surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan oleh Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati
- (5) Tata Cara Penagihan dan Penerbitan surat teguran peringatan / surat lain yang sejenis diatur dengan Peraturan Bupati

## **Bagian Kesebelas**

### **Kedaluwarsa**

#### **Pasal 62**

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Retribusi menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya Retribusi, kecuali jika Wajib Retribusi melakukan tindak pidana di bidang Retribusi.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh 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, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal diterimanya Surat Teguran tersebut.
- (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 secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Retribusi.

#### **Pasal 63**

- (1) Piutang Retribusi yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Retribusi Daerah yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang Retribusi yang sudah kadaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 64**

- (1) Untuk mendapatkan salinan izin ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48, karena izin yang telah diterbitkan hilang, perubahan status daerah/wilayah, dan rusak (tidak terbaca) retribusinya dikenakan 20% (dua puluh persen) dari tarif yang berlaku;

- (2) Balik nama IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2), pemohon dikenakan biaya 20% (dua puluh persen) dari tarif yang berlaku;
- (3) Untuk bangunan rumah tinggal yang berubah fungsi menjadi bangunan toko/perusahaan/perusahaan industri, pemohon dikenakan biaya 50% (lima puluh persen) dari tarif dasar bangunan pokok Perusahaan Industri;
- (4) Perubahan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana;
- (5) Untuk merobohkan bangunan dikenakan biaya sebesar 10% (sepuluh persen) dari perhitungan kembali Retribusi IMB bangunan yang akan dirobuhkan.

#### **Pasal 65**

- (1) Biaya peninjauan lapangan, pemeriksaan atau asistensi gambar dan pengawasan untuk semua klasifikasi bangunan adalah sebesar 20% dari Retribusi IMB untuk setiap penerbitan.
- (2) Bagi setiap pengajuan Izin Mendirikan Bangunan dikenakan biaya pembuatan papan Izin Mendirikan Bangunan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap penerbitan.
- (3) Penyediaan formulir permohonan dan pendaftaran IMB dikenakan biaya sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk setiap pemohon.
- (4) Biaya retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 dan 57 ayat (1), (2) dan (3) adalah merupakan komponen retribusi administrasi IMB.

### **BAB XII**

#### **TATA CARA PEMUNGUTAN**

##### **Pasal 66**

- (1) Pemungutan Retribusi tidak dapat diborongkan.
- (2) Retribusi dipungut dengan menggunakan SKRD.

### **BAB XIII**

#### **TATA CARA PEMBAYARAN**

##### **Pasal 67**

- (1) Wajib Retribusi IMB wajib membayar Retribusi IMB secara lunas kepada Bendahara Penerima pada Dinas/Instansi yang berwenang atau tempat lain sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Setiap pembayaran Retribusi IMB diberikan tanda bukti pembayaran.

## **BAB XIV**

### **PEMUTIHAN IMB**

#### **Pasal 68**

- (1) Terhadap bangunan yang belum memiliki IMB, pemilik bangunan wajib mengajukan permohonan pemutihan IMB kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Untuk mengajukan permohonan Pemutihan IMB, Pemohon Izin datang ke Satuan Kerja Perangkat Daerah/Instansi yang berwenang dengan mengisi formulir yang berisi keterangan :
  - a. Nama pemohon;
  - b. Alamat pemohon;
  - c. Status kepemilikan lahan tempat berdirinya bangunan;
  - d. Peruntukan bangunan;
  - e. Luas persil bangunan;
  - f. Luas lantai bangunan;
  - g. Prosentase luas bangunan terhadap luas persil;
  - h. Tinggi bangunan;
  - i. Ketinggian bangunan;
  - j. Garis sempadan bangunan; dan
  - k. Spesifikasi perwujudan arsitektural bangunan.
- (3) Untuk persyaratan permohonan berupa Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melampirkan gambar Konstruksi Bangunan dapat berupa Denah, Tampak dan potongan tinggi bangunan;
- (4) Tenggang waktu penerbitan Pemutihan IMB paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Bangunan yang terlanjur dibangun tetapi tidak memiliki IMB, sepanjang bangunan tersebut memenuhi persyaratan teknis dan tidak bertentangan dengan pedoman mendirikan bangunan menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, IMB dapat diproses.

#### **Pasal 69**

- (1) Untuk bangunan yang belum memiliki IMB sebagaimana di maksud dalam Pasal 60 dapat diberikan berupa pemutihan dengan persentase penyusutan menurut tahun pendirian bangunan.
- (2) Persentase penyusutan menurut tahun pendirian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.



## **BAB XV**

### **PEMBINAAN DAN PENGAWASAN IMB**

#### **Pasal 70**

- (1) Pembinaan pengawasan terhadap pelaksanaan IMB merupakan tanggung jawab Bupati yang secara teknis operasionalnya dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Bupati dengan memperhatikan ketentuan peraturan yang berlaku;
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk serta instansi terkait dapat melakukan teguran, pemanggilan dan pemberhentian pelaksanaan fisik bangunan bagi orang yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini;
- (3) Satuan Kerja Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Bupati wajib melaporkan pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati.

#### **Pasal 71**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan yang belum memiliki IMB dalam rangka pengawasan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan dan pengawasan IMB diatur dengan Peraturan Bupati.

## **BAB XVI**

### **SANKSI ADMINISTRASI**

#### **Pasal 72**

- (1) Bangunan yang didirikan tanpa IMB dapat dikenai tindakan sebagai berikut:
  - a. Peringatan tertulis kepada pemilik/pengguna bangunan;
  - b. Penyegehan/pengosongan bangunan; atau
  - c. Pembongkaran bangunan.
- (2) Dalam hal Wajib Retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah (STRD).

## **BAB XVII**

### **KETENTUAN PENYIDIKAN**

#### **Pasal 73**

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
  - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Retribusi Daerah;
  - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah;
  - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah;
  - e. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah;
  - g. Menyuruh berhenti dan/atau 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 Retribusi Daerah;
  - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

- j. Menghentikan penyidikan; dan
  - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah menurut hukum yang bertanggungjawab.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Pejabat Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

## **BAB XVIII**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 74**

- (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 dibayar.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.
- (3) Apabila pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengakibatkan kerugian negara dikenakan ketentuan pidana yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB XIX**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 75**

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 13 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dinyatakan dicabut dan tidak berlaku.

### **Pasal 76**

Retribusi yang terutang berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 13 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Mendirikan masih tetap dipungut sampai dengan 2 (dua) Tahun sejak ditetapkannya Peraturan Daerah ini.

### **Pasal 77**

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bombana ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### **Pasal 78**

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah kabupaten Bombana.

Ditetapkan di Rumbia  
pada tanggal 27 April 2013

**BUPATI BOMBANA**

**H. TAFBIL**

Diundangkan di Rumbia  
pada tanggal 30 April 2013

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOMBANA,**

**H. RUSTAM SUPENDY**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOMBANA TAHUN 2013 NOMOR ....<sup>13</sup>**

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOMBANA**  
**NOMOR ....TAHUN 2012**  
**TENTANG**  
**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**I. UMUM**

Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, keberhasilan pembangunan dan penataan perkotaan mensyaratkan adanya rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana tata ruang ini, harus disusun melalui proses yang baik dan benar. Sebab hal ini tidak hanya mengacu kepada kepentingan pemerintah, namun juga harus melihat kebutuhan nyata masyarakat dan pentingnya peran masyarakat dalam seluruh proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan tata ruang. Tentunya, hal ini akan menjadi kunci untuk memecahkan berbagai permasalahan perkembangan perkotaan kedepan. Pengaturan masalah bangunan pada suatu kota bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk wajah visualnya akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang berkaitan dalam tata nilai dan aspek-aspek yang kompleks dari suatu bangunan. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota. Pembangunan harus memperhatikan keseimbangan lingkungan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya tidak boleh melewati batas daya dukung lingkungan, oleh karenanya semua pihak yang terkait dalam pembangunan wajib memperhatikan sistem ekologi, persediaan air serta kualitasnya, kualitas udara, kebisingan, peninggalan sejarah, keadaan bentang alam, flora dan fauna, dan sebagainya. Pendirian bangunan harus diselenggarakan secara tertib sesuai dengan fungsinya serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan. Dalam rangka mengendalikan pendirian bangunan, maka untuk pendirian bangunan wajib memiliki IMB. Pemerintah daerah serta aparatnya wajib memenuhi ketentuan tentang larangan penerimaan pembayaran di luar nilai besarnya retribusi IMB yang ditetapkan secara transparan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka dipandang perlu meninjau kembali dan mencabut Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan selanjutnya menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten

Bombana tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Daerah ini memuat ketentuan pokok mengenai bangunan oleh karenanya perlu ditindak lanjuti dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya. Tidak berlebihan bila dalam Peraturan Daerah ini tidak menunjuk satu Dinas tertentu, melainkan hanya menunjuk Dinas teknis. Dengan demikian maka dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini dituntut suatu keserasian, keterpaduan dan sinkronisasi diantara para pelaksana, serta adanya ketegasan dan kejelasan pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan tugas dan fungsinya.

## **II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1 : Pasal ini memuat pengertian istilah yang dipergunakan dalam Peraturan Daerah ini.

Dengan adanya pengertian istilah tersebut dimaksudkan untuk mencegah timbulnya salah tafsir dan salah pengertian dalam memahami dan melaksanakan pasal-pasal yang bersangkutan sehingga para pihak dan aparatur dalam melaksanakan hak dan kewajibannya dapat berjalan dengan lancar dan akhirnya dapat dicapai tertib administrasi. Pengertian ini diperlukan karena istilah-istilah tersebut mengandung pengertian yang baku dan teknis dalam bidang Retribusi Izin Mendirikan bangunan.

Pasal 2 : Cukup jelas

Pasal 3 : Cukup jelas

Pasal 4 :

Ayat (1) : Cukup jelas

Ayat (2) : Yang dimaksud dengan bangunan khusus adalah bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh pemerintah, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Ayat (3) : Cukup jelas

Pasal 5 : Cukup jelas

Pasal 6 :

Ayat (1): Yang dimaksud dengan “cagar budaya” adalah benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak, yang berupa kesatuan atau kelompok dan atau benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.

Ayat (2) : Cukup jelas

Ayat (3) : Cukup jelas

Ayat (4) : Cukup jelas

Pasal 7 : Cukup jelas

Pasal 8 : Cukup jelas

Pasal 9 : Cukup jelas

Pasal 10: Cukup jelas

Pasal 11:

Ayat (1) : Status hak atas tanah yang kepemilikannya jelas, dalam ketentuan ini dapat berupa sertifikat, akta jual beli, atau surat alas hak lainnya yang sah disertai surat pernyataan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa, yang diketahui lurah setempat.

Ayat (2) : Cukup jelas

Ayat (3) : Cukup jelas

Pasal 12: Cukup jelas

Pasal 13: Cukup jelas

Pasal 14: Cukup jelas

Pasal 15:

Ayat (1) : - Yang dimaksud dengan Bangunan hunian/tempat tinggal tunggal adalah bangunan tempat tinggal satu lantai yang rancangan struktur dan konstruksinya standar dengan luas lantai bangunan maksimal 80m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) atau luas lahan maksimum 200m<sup>2</sup>

- Yang dimaksud dengan Bangunan hunian/tempat tinggal tunggal sederhana adalah bangunan tempat tinggal satu atau dua lantai yang rancangan struktur dan konstruksinya sederhana dengan luas lantai bangunan maksimal 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) atau luas lahan maksimum 500m<sup>2</sup> .

- Yang dimaksud dengan rumah deret adalah bangunan tempat tinggal berupa rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian yang memiliki maksimal dua lantai (bertingkat dua) yang konstruksinya yang rancangan struktur dan konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain dengan luas lantai bangunan maksimal 60m<sup>2</sup>

(enam puluh meter persegi) atau luas lahan maksimal 1.000m<sup>2</sup>.

- Yang dimaksud dengan bangunan hunian/tempat tinggal selain tunggal sederhana adalah bangunan tempat tinggal dua lantai atau lebih yang rancangan struktur dan konstruksinya tidak sederhana (modern) dengan luas lantai bangunan lebih dari 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) atau luas lahan lebih dari 500m<sup>2</sup>.

- Ayat (2) :
- a. Yang dimaksud dengan Rumah Inti Tumbuh (RIT) adalah tempat kediaman awal untuk memulai bertempat tinggal dengan standar minimal yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah berupa bangunan satu lantai dengan luas lantai kurang lebih 21m<sup>2</sup>, dan luas lahan minimum 60m<sup>2</sup>, sedangkan luas lahan maksimal 200m<sup>2</sup> yang berfungsi sebagai tempat tinggal keluarga serta mendorong penghuni untuk tumbuh, baik aspek fisik bangunan rumah sederhana sehat maupun aspek sosial budaya.
  - b. Yang dimaksud dengan Rumah Sederhana Sehat (RSS) adalah tempat kediaman yang layak huni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, berupa bangunan satu lantai yang luas lantai bangunan maksimal 30m<sup>2</sup> dan luas lahan maksimal 250m<sup>2</sup> dengan jumlah penghuni memadai serta memenuhi persyaratan kesehatan rumah tinggal.
  - c. Yang dimaksud dengan rumah deret sederhana adalah bangunan tempat tinggal berupa rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat atau hanya memiliki satu lantai yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain dengan luas lantai bangunan maksimal 36m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) atau luas lahan maksimal 300m<sup>2</sup>.

Ayat (3) : Cukup jelas

Ayat (4) : 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

Ayat (1) : Cukup jelas

Ayat (2) : Yang dimaksud Keterangan atau ketentuan meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas



bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

Ayat (3) : Cukup jelas

Ayat (4) : Cukup jelas

Ayat (5) : Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1) : Cukup jelas

Ayat (2) : Cukup jelas

Ayat (3) : Cukup jelas

Ayat (4) : Cukup jelas

Ayat (5) : Cukup jelas

Ayat (6) : Cukup jelas

Ayat (7) : Cukup jelas

Ayat (8) : Cukup jelas

Ayat (9) : Yang dimaksud dengan KDB untuk rumah tinggal 60 % adalah apabila pemohon melakukan pembangunan rumah tinggal maka proporsional bangunan yang boleh di bangun sebesar 60 % dari luas kavlingan.

Contoh : Pemohon A ingin membangun rumah tinggal dengan luas kavling tanah 150 m<sup>2</sup>, maka sesuai ketentuan KDB yang boleh dibangun adalah  $60\% \times 150\text{m}^2 = 90\text{m}^2$ . Artinya dari luas kavlingan 150<sup>2</sup>m hanya boleh membangun dengan luas bangunan 90m<sup>2</sup> dan 60m<sup>2</sup> di peruntukan sebagai kepentingan pelestarian lingkungan.

Pasal 24 : Cukup jelas

Pasal 25 : Cukup jelas

Pasal 26 : Cukup jelas

Pasal 27

Ayat(1) : Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan, serta penerapan penghematan energi pada bangunan

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkan pada kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan berarsitektur ciri khas Bombana.

Ayat (3) : Cukup jelas

Ayat(4) : Yang dimaksud dengan Pendapat publik dalam ketentuan ini adalah khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan

pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

**Pasal 28**

**Ayat (1) :** Tata ruang dalam meliputi tata letak ruang dan tataruang dalam bangunan. Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata-ruang dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang-dalam diwujudkan dalambesaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interiorwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antarruang.

**Ayat (2) :** Cukup jelas

**Ayat (3) :** Cukup jelas

**Pasal 29**

**Ayat (1) :** Cukup jelas

**Ayat(2) :** Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam site bangunagedung yang bersangkutan.

**Pasal 30 :** Cukup jelas

**Pasal 31**

**Ayat(1) :** Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum dalamketentuan ini seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerahhantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Yang dimaksuddengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansiyangbertanggungjawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

**Ayat (2) :** Cukup jelas

**Pasal 32 :** Cukup jelas

**Pasal 33**

**Ayat (1) :** Yang dimaksud dengan "kuat/kokoh" adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunagedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas

persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “keawetan” adalah umur struktur yang panjang sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah dalam memikul beban.

- Ayat (2) : Cukup jelas  
Ayat(3) : Cukup jelas  
Ayat (4) : Cukup jelas  
Ayat (5) : Cukup jelas  
Ayat (6) : Cukup jelas  
Ayat (7) : Cukup jelas  
Pasal 34 : Cukup jelas  
Pasal 35 : Cukup jelas  
Pasal 36 : Cukup jelas  
Pasal 37 : Cukup jelas  
Pasal 38  
Ayat (1) : Izin mendirikan bangunan merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan, yang menjadi alat pengendalian penyelenggaraan bangunan.  
Ayat(2) : Permohonan izin mendirikan bangunan merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan dan harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.  
Pasal 39  
Ayat (1) : Yang dimaksud Satuan Kerja Perangkat Daerah/Instansi yang berwenang adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah/Instansi yang mempunyai tugas pokok dan fungsi membidangi/menangani perizinan.  
Ayat (2) : Cukup jelas  
Pasal 40 : Cukup jelas  
Pasal 41  
Ayat (1) : Cukup jelas  
Ayat (2) : Cukup jelas  
Pasal 42  
Ayat (1) : Yang dimaksud bangunan peribadatan antara lain : Masjid, Mushollah/Langgar, Gereja, Wihara, Pura, Kelenteng, dan lain-lain.  
Ayat (2) : Cukup jelas  
Pasal 43  
Ayat (1) : Kontraktor selaku pemilik sementara bangunan wajib membayar retribusi IMB terhadap bangunan pemerintah yang dana bersumber dari APBN, APBD Provinsi dan APBD Kota.  
Ayat (2) : Cukup jelas  
Pasal 44 : Cukup jelas  
Pasal 45 : Cukup jelas  
Pasal 46 : Cukup jelas

- Pasal 47 : Cukup jelas
- Pasal 48
- Ayat (1) : Sehubungan dalam proses pengurusan IMB telah terjadi sengketa lahan, penangguhan Izin Mendirikan Bangunan dan atau bangunan dapat dilakukan sampai pada penyelesaian sengketa.
- Ayat (2) : Pembatalan dan atau penarikan terhadap Izin Mendirikan Bangunan yang telah di terbitkan oleh Bupati, dapat dilakukan terhadap bangunan yang melanggar ketentuan teknis berupa bentuk/denah bangunan, peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan tidak sesuai dengan keterangan persyaratan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangan.
- Ayat (3) : Penyampaian alasan tertulis terhadap bangunan yang belum di laksanakan pembangunannya dapat berupa surat resmi yang ditujukan kepada Bupati atau Instansi terkait dengan disertai alasan-alasan yang jelas dan singkat.
- Ayat (4) : Cukup jelas
- Ayat (5) : Cukup jelas
- Ayat (6) : Cukup jelas
- Ayat (7) : Cukup jelas
- Pasal49 : Cukup jelas
- Pasal50 : Yang dimaksud Retribusi Perizinan Tertentu dalam ketentuan ini adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari Pemerintah Daerah. Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi Perizinan Tertentu didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian Izin Mendirikan Bangunan.
- Pasal 51 :
- Ayat (1) : Pengenaan retribusiIMB dalam ketentuan ini adalah kegiatan pemerintah daerah dalam rangka pembinaan melalui pemberian izin untuk biaya pengendalian penyelenggaraanyang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi,pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada bangunan yangdidirikan maupun prasarana bangunan.
- Ayat (2) : Cukup jelas
- Pasal52
- Ayat (1) : a. Indeks perhitungan besarnya retribusi berdasarkan fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan dengan cakupan kegiatan mempertimbangkan klasifikasi bangunan sebagai indeks parameter pada:
- 1) Tingkat kompleksitas;
    - Sederhana adalah bangunan dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
    - Tidak sederhana adalah bangunan dengan karakter tidak sederhana serta memiliki

kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana (teknologi moderen).

- Khusus adalah bangunan yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

2) Tingkat permanensi;

- Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun dengan konstruksi dinding terbuat dari beton.
- Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun dengan konstruksi dinding bangunan terbuat dari beton dan bahan lokal/kayu.
- Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun dengan konstruksi dinding bangunan terbuat dari bahan lokal / kayu.

3) Tingkat risiko kebakaran bangunan gedung;

- Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahannya yang ada di dalamnya yang tingkat mudanya terbakar sangat tinggi dan/atau tinggi.
- Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahannya yang ada di dalamnya tingkat mudanya terbakar sedang.
- Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahannya yang ada di dalamnya tingkat mudanya terbakar rendah.

- 4) Tingkat zonisasi gempa di kawasan setempat; Zonisasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis. Untuk Kota Bau-Bau berada pada tingkat Zona I (wilayah perbukitan) sampai pada Zona III (wilayah pesisir pantai).
  - 5) Kepadatan bangunan gedung di peruntukan lokasi pembangunan;  
Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.
  - 6) Ketinggian atau jumlah lantai;
    - Untuk kategori rendah (1 - 4 lantai)
    - Untuk kategori sedang (5 - 8 lantai)
    - Untuk kategori tinggi (lebih dari 8 lantai)
  - 7) Kepemilikan bangunan gedung; dan
  - 8) Jangka waktu penggunaan bangunan gedung.  
Sedangkan indeks untuk prasarana bangunan sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan. Indeks parameter untuk setiap penggunaan jasa ditentukan berdasarkan nilai besaran bobot seluruh parameter klasifikasi bangunan.
- b. Skala indeks ditetapkan berdasarkan peringkat terendah hingga tertinggi dengan mempertimbangkan kewajiban perbandingan dalam intensitas penggunaan jasa sebagaimana dalam Lampiran IV dan Lampiran V Peraturan Daerah ini.
- c. Untuk identifikasi indeks penghitungan retribusi IMB guna ketertiban administrasi dan transparansi, disusun daftar kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung. Indeks untuk penghitungan retribusi prasarana bangunan gedung yang belum terdapat dalam daftar kode dan indeks IMB dapat diterapkan oleh pemerintah daerah sesuai dengan jenis konstruksi prasarana bangunan gedung yang ada di masing-masing daerah sebagaimana dalam Lampiran VI Peraturan Daerah ini.

Ayat (2) : Cukup jelas

Ayat (3) : Cukup jelas

Ayat (4) : Cukup jelas  
 Pasal 53 : Cukup jelas  
 Pasal 54 :  
 Ayat (1) :

**Contoh 1.**

Perhitungan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan. Misalkan Pemohon A yang berlokasi di Kecamatan Rumbia ingin mendirikan rumah tinggal baru permanen di atas permukaan tanah dengan luas 100 m<sup>2</sup> dengan kompleksitas sederhana serta tingkat resiko kebakaran sedang dan dibangun pada lokasi tingkat kepadatan sedang. Ketinggian bangunan terdiri dari 1 lantai dan merupakan kepemilikan perorangan dan waktu penggunaan bangunan lebih dari 10 tahun, maka perhitungan retribusinya sebagai berikut :

a. Daftar Indeks Bangunan

No	Uraian	Bobot	Nilai Indeks
1	Pembangunan Baru	-	1
<b>FUNGSI</b>			
2	Rumah Tinggal --	-	0,5
<b>KLASIFIKASI</b>			
3	Kompleksitas : sederhana	0,25	0,4
4	Permanensi : permanen	0,2	1
5	Resiko kebakaran : sedang	0,15	0,7
6	Kepadatan : sedang	0,1	0,7
7	Ketinggian Bangunan : rendah	0,1	0,4
8	Kepemilikan : perorangan	0,05	0,7
<b>WAKTU PENGGUNAAN</b>			
9	Waktu Penggunaan : tetap	-	1

b. Daftar Indeks Prasarana Bangunan

No	Uraian	Nilai Indeks
1.	Pembangunan Baru	1,00

c. Indeks terintegrasi bangunan ( $I_t$ )

$$\begin{aligned}
 &= 0,5 \times ((0,25 \times 0,4) + (0,2 \times 1,0) + (0,15 \times 0,7) + (0,1 \times 0,7) + (0,1 \times 0,4) + \\
 &\quad + (0,05 \times 0,7) \times 1 \\
 &= 0,5 \times (0,1 + 0,2 + 0,105 + 0,07 + 0,04 + 0,0035) \times 1 \\
 &= 0,259
 \end{aligned}$$

Maka perhitungan besarnya retribusi:

1. Retribusi pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung

a) Bangunan

$$\begin{aligned} \text{Rumus} &: L \times I_t \times 1,0 \times HS_{bg} \\ &= 100 \times 0,259 \times 1,0 \times 40.000 \\ &= 1.036.000 \end{aligned}$$

Jumlah = Rp. 1.036,000,00

**Terbilang: Satu Juta Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah**

### Contoh 2

Perhitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan untuk bangunan yang dibangun sebelum IMB diterbitkan:

Misalkan Permohonan yang berlokasi di Kecamatan Rumbia telah menempati rumah tinggal baru dan belum memiliki IMB, yang merupakan rumah tinggal diatas permukaan tanah dengan luas 100 m<sup>2</sup> dengan kompleksitas sederhana serta tingkat resiko kebakaran sedang dan dibangun pada lokasi padat bangunan, ketinggian bangunan 1 lantai dan merupakan kepemilikan perorangan dan waktu penggunaan bangunan lebih dari 10 tahun dan maka perhitungan retribusinya:

a. Daftar indeks bangunan

No	Uraian	Bobot	Nilai Indeks
1	Pembangunan Baru	-	1
FUNGSI			
2	Rumah Tinggal	-	0,5
KLASIFIKASI			
3	Kompleksitas : sederhana	0,25	0,4
4	Permanensi : permanen	0,2	1
5	Resiko kebakaran : sedang	0,15	0,7
6	Kepadatan : sedang	0,1	0,7
7	Ketinggian Bangunan : rendah	0,1	0,4
8	Kepemilikan : perorangan	0,05	0,7
WAKTU PENGGUNAAN			
9	Waktu Penggunaan : tetap	-	1

b. Daftar Indeks Prasarana Bangunan

No	Uraian	Nilai Indeks
1.	Pembangunan Baru	1,00



c. Indeks terintegrasi bangunan (It)

$$\begin{aligned} &= 0,5 \times ((0,25 \times 0,4) + (0,2 \times 1,0) + (0,15 \times 0,7) + (0,1 \times 0,7) + (0,1 \times \\ &0,4) + \quad \quad + (0,05 \times 0,7) \times 1 \\ &= 0,5 \times (0,1 + 0,2 + 0,105 + 0,07 + 0,04 + 0,0035) \times 1 \\ &= 0,259 \end{aligned}$$

Maka perhitungan besarnya retribusi:

1. Retribusi pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung

**Rumus :  $L \times It \times 1,00 \times HSbg \times$  (Indeks bangunan telah digunakan)**

$$= 100 \times 0,259 \times 1,0 \times 40.000 \times 1,75$$

$$= \text{Rp } 1.813.000$$

**Jumlah = Rp. 1.813,000,00**

**Terbilang : Satu Juta Delapan Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah**

Pasal 55 : Cukup jelas  
Pasal 56 : Cukup jelas  
Pasal 57 : Cukup jelas  
Pasal 58 : Cukup jelas  
Pasal 59 : Cukup jelas  
Pasal 60 : Cukup jelas  
Pasal 61 : Cukup jelas  
Pasal 62 : Cukup jelas  
Pasal 63 : Cukup jelas  
Pasal 64 : Cukup jelas  
Pasal 65 : Cukup jelas  
Pasal 66 : Cukup jelas  
Pasal 67 : Cukup jelas  
Pasal 68 : Cukup jelas  
Pasal 69 : Cukup jelas  
Pasal 70 : Cukup jelas  
Pasal 71 : Cukup jelas  
Pasal 72 : Cukup jelas  
Pasal 73 : Cukup jelas  
Pasal 74 : Cukup jelas  
Pasal 75 : Cukup jelas  
Pasal 76 : Cukup jelas  
Pasal 77 : Cukup jelas  
Pasal 78 : Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOMBANA NOMOR.....