



BUPATI JAYAPURA PROVINSI PAPUA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA NOMOR 1 TAHUN 2016

TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JAYAPURA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan gedung oleh setiap penyelenggara yang akan mendirikan bangunan gedung sesuai peruntukannya dengan memperhatikan fungsi tata ruang guna tercapainya keselamatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan, maka penyelenggara bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan;
- b. bahwa sehubungan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura Tahun 2003 Nomor 15) sudah tidak sesuai lagi dengan kebijakan pemerintah, sehingga perlu disesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung menyatakan ketentuan lebih lanjut mengenai IMB diatur dengan Peraturan Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan, huruf c, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
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 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Propinsi Otonomi Irian Barat, dan Kabupaten-kabupaten Otonom di Propinsi Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2907);

4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4151), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2008 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4884);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
7. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3481);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
12. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
13. 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);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 45/PRT/M 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2013 tentang Pedoman Analisis Harga Satuan Pekerjaan Bidang Pekerjaan Umum;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Jayapura Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura Tahun 2015 Nomor 1);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN JAYAPURA

dan

BUPATI JAYAPURA

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Jayapura.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Jayapura.
4. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal adalah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kabupaten Jayapura sebagai instansi Penerbit Izin.
5. Dinas Pendapatan Daerah adalah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jayapura.
6. Kepala Badan adalah Pejabat yang diberi wewenang oleh Bupati menerbitkan izin.
7. Badan adalah suatu bentuk badan usaha meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk Organisasi yang sejenisnya, Lembaga Dana Pensiunan, dan Bentuk Badan Usaha Lainnya.

8. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perizinan bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Petugas adalah Pegawai Negeri Sipil pada instansi yang menangani penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.
10. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Jayapura yang berwenang dalam menilai suatu bangunan.
11. Amdal adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
12. Tim Teknis adalah tim yang dibentuk untuk menilai permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang terdiri dari beberapa Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang terkait dengan persoalan mendirikan bangunan di Kabupaten Jayapura.
13. Instalasi dan perlengkapan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, dan/atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan.
14. Perencana bangunan adalah orang atau badan hukum yang memiliki surat izin di bidang perancangan dan perencanaan bangunan.
15. Pelaksana bangunan adalah orang atau badan hukum yang memiliki surat izin di bidang pelaksanaan bangunan.
16. Pengawas bangunan adalah orang atau badan hukum yang memiliki surat izin di bidang pengawasan bangunan.
17. Izin mendirikan bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin tertulis yang diberikan oleh Bupati kepada perorangan atau badan usaha untuk mendirikan bangunan, merubah bangunan.
18. Garis sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai, as pagar yang merupakan batas antara bagian kapling atau pekarangan yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan.
19. Garis sempadan pagar adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat dibuat pagar.
20. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan.
21. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan.
22. Sertifikat Laik Fungsi bangunan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Bupati untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya atau pengecekan kembali kelaikan suatu bangunan untuk perpanjangan laik fungsi bangunan.
23. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada pemerintah daerah.

24. Pemilik bangunan adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.
25. Pengguna Bangunan adalah pemilik bangunan dan/atau bukan pemilik bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
26. Bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.
27. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti sebagian atau seluruh bangunan dan atau menambah bangunan yang telah ada.
28. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, atau hunian.
29. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
30. Bangunan gedung Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.
31. Bangunan Gedung Dengan Fungsi Khusus adalah gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, atau yang menyelenggarakannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko tinggi.
32. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah daerah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
34. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara jumlah lantai bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
35. Koefisien Tingkat Bangunan (KTB) adalah bilangan pokok yang ditetapkan atas dasar tinggi bangunan yang diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut.
36. Koefisien Guna Bangunan (KGB) adalah bilangan pokok yang ditetapkan atas dasar jenis manfaat bangunan.
37. Koefisien Konstruksi Bangunan (KKB) adalah bilangan pokok yang ditetapkan atas perbandingan antara kelas jalan dengan letak suatu bangunan.
38. Koefisien Letak Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok yang ditetapkan atas perbandingan antara kelas jalan dengan letak suatu bangunan.

39. Penyidikan pelanggaran peraturan daerah di bidang retribusi adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut Penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang pelanggaran di bidang retribusi yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
40. Penyidik adalah penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB II

OBJEK DAN SUBJEK

Pasal 2

- (1) Objek dalam pengaturan IMB adalah setiap bangunan yang akan dibangun, sudah dibangun, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan gedung baik bangunan milik perorangan, badan hukum maupun instansi.
- (2) Subjek dalam peraturan daerah ini adalah setiap orang, badan hukum atau instansi yang akan mendirikan atau yang sudah mendirikan dan atau merubah bangunan.

BAB III

SYARAT DAN MEKANISME PERIZINAN

Bagian Kesatu

Perizinan

Pasal 3

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang akan membangun bangunan di Daerah, wajib memiliki IMB terlebih dahulu Bupati.
- (2) IMB sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), dipergunakan untuk:
 - a. mendirikan bangunan baru beserta prasarannya;
 - b. mendirikan bangunan tambahan dan mengubah bangunan yang sudah ada;
 - c. merubah, merawat sebagian atau seluruh bangunan yang sudah ada sesuai dengan peruntukannya;
 - d. pelestarian dan/atau pemugaran bangunan.

Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), Pemohon terlebih dahulu harus mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati.
- (2) Tata cara untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 1

Persyaratan Administrasi

Pasal 5

- (1) Untuk memperoleh IMB, pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati melalui Pejabat penerbit izin dengan melampirkan :
 - a. mengisi formulir permohonan;
 - b. foto copy kartu tanda penduduk atau bukti diri pemohon;
 - c. foto copy akta pendirian bagi perusahaan yang berstatus badan hukum/badan usaha atau foto copy anggaran dasar bagi koperasi;
 - d. surat kuasa apabila permohonan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri;
 - e. Surat Pernyataan pemohon tentang kesanggupan memenuhi syarat-syarat teknis bangunan dan pedoman teknis sesuai ketentuan yang berlaku;
 - f. foto copy Sertifikat Tanah atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan atau Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), atau Surat Pelepasan Tanah Adat oleh Tokoh Adat yang berwenang;
 - g. Foto copy rencana tata bangunan prasarana kawasan industri yang disetujui oleh Bupati dengan menunjuk kapling untuk bangunan yang bersangkutan bagi industri yang berlokasi di kawasan industri dan di luar kawasan industri;
 - h. foto copy bukti pembayaran PBB pada tahun berjalan;
 - i. gambar rencana dan konstruksi bangunan yang disahkan oleh instansi teknis;
 - j. rencana Anggaran Biaya (RAB);
 - k. Dokumen Amdal bagi industri yang wajib amdal Dokumen UKL-UPL bagi yang wajib UKL-UPL;
 - l. surat pernyataan bersedia melepaskan sebagian hak atas tanahnya untuk kepentingan umum;
 - m. untuk bangunan bertingkat disertakan perhitungan konstruksi;
 - n. berita acara hasil pemeriksaan tim teknis; dan
 - o. izin prinsip kesesuaian tata ruang.
- (2) Semua persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam rangkap 2 (dua).

Pasal 6

Para pengembang perumahan yang akan membangun perumahan wajib memiliki IMB terlebih dahulu untuk tiap unit rumah.

Paragraf 2

Persyaratan Teknis Membangun

Pasal 7

- (1) Untuk mendirikan bangunan harus memenuhi persyaratan teknis ketahanan bangunan dan perhitungan yang berlaku meliputi :
 - a. Peralatan-peralatan bangunan baik bahan maupun sistem penempatannya harus diperhitungkan terhadap kemungkinan bahaya kebakaran dan keselamatan umum;
 - b. Penggunaan bahan perlu diperhitungkan terhadap keselamatan struktur bangunan dan keselamatan umum yang ditentukan oleh instansi teknis;
 - c. Konstruksi bangunan perlu didasarkan pada perhitungan atas bahaya kebakaran, keselamatan umum dan estetika; dan
 - d. Macam/jenis dan konstruksi bangunan harus disesuaikan dengan struktur, kemampuan, daya dukung tanah dan daya tampung lahan.
- (2) Rincian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Pelaksanaan IMB dan Kewajiban Pemegang IMB

Pasal 8

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai oleh pemohon setelah surat IMB ditertibkan.
- (2) Dalam hal perbaikan, penambahan, perubahan dan/ atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan gedung, maka pemilik bangunan berkewajiban untuk mengajukan revisi IMB kepada Bupati melalui Pejabat penerbit izin.
- (3) Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan walaupun IMB perubahan belum diterbitkan sepanjang tidak bertentangan dengan rencana perubahan yang telah disahkan.
- (4) Tata cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 9

- (1) Pelaksanaan pendirian bangunan harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan.
- (2) Selama pekerjaan pendirian bangunan dilaksanakan, pemegang IMB harus menutup persil tempat kegiatan dengan pagar pengaman sesuai ketentuan yang berlaku dan memasang papan petunjuk yang memuat keterangan tentang IMB atas bangunan tersebut.
- (3) Bilamana terdapat sarana atau prasarana daerah yang terkena atau mengganggu rencana pembangunan, pelaksanaan pemindahan atau pengamanannya tidak boleh dilakukan sendiri tetapi harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemegang IMB.

Pasal 10

- (1) Selama pelaksanaan kegiatan mendirikan bangunan, pemilik IMB atau pelaksana bangunan harus menjaga keamanan, keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketentraman dan keselamatan masyarakat di sekitarnya.
- (2) Selama pekerjaan pendirian bangunan dilaksanakan, pemegang IMB diwajibkan untuk menempatkan IMB beserta lampirannya di tempat pekerjaan agar setiap saat petugas dapat membuat catatan tentang hasil pemeriksaan umum yang dilakukan.
- (3) Pemegang IMB diwajibkan memberitahukan secara tertulis kepada Bupati melalui Pejabat penerbit izin tentang saat selesainya seluruh pekerjaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB setelah pekerjaan tersebut selesai untuk mendapatkan sertifikat laik fungsi bangunan.
- (4) Pemilik, pelaksana dan pengawas bangunan bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap ketentuan yang tercantum dalam izin.
- (5) Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, menjadi beban dan tanggung jawab penuh pemilik atau perencana, atau pemborong dan/atau pengawas bangunan sesuai dengan tanggung jawabnya.

Pasal 11

- (1) Pemegang IMB wajib memulai pelaksanaan pekerjaan pembangunan paling lambat 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya IMB.
- (2) Lewat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemegang Izin wajib mengurus IMB baru.
- (3) Pengurusan IMB baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan biaya.

Bagian Ketiga

Pengawasan atas Pelaksanaan IMB

Pasal 12

- (1) Bupati berwenang untuk melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan-pekerjaan bangunan yang dalam hal ini dilaksanakan oleh petugas instansi terkait yang dilengkapi dengan tanda bukti diri berupa kartu tanda pengenal dan/atau surat tugas.
- (2) Petugas instansi terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang untuk :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat;
 - b. memeriksa bahan bangunan yang digunakan sesuai ketentuan yang berlaku;
 - c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan-bahan bangunan yang dilarang untuk digunakan dan/atau alat-alat yang dianggap mengganggu dan/atau membahayakan keselamatan umum;
 - d. memberikan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan, apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ternyata diketahui pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan IMB yang berlaku;

- e. Melaksanakan pemanggilan dan/atau penyidikan terhadap pelanggaran pelaksanaan mendirikan bangunan, untuk diproses lebih lanjut sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Pemegang IMB diwajibkan untuk menghentikan pekerjaan mendirikan bangunan, apabila telah mendapatkan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan yang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d.
- (4) Prosedur dan tata cara pengawasan pelaksanaan bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Pembekuan dan Pencabutan serta Pembatalan Izin

Pasal 13

- (1) Bupati dapat membekukan sementara IMB yang telah diterbitkan apabila di kemudian hari ternyata ada sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak melakukan perbaikan atau penyelesaian setelah diberi peringatan satu, dua dan tiga atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pembekuan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberitahukan secara tertulis kepada pemilik IMB dengan disertai alasan.
- (4) Pemilik IMB diberi kesempatan untuk memberikan penjelasan secara tertulis kepada Bupati melalui pejabat penerbit izin tentang pembuktian penyelesaian sengketa dan mematuhi ketentuan atas pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (5) Apabila pemilik IMB telah menyelesaikan sengketa, mematuhi ketentuan dalam membangun, Bupati mencabut surat pembekuan sementara secara tertulis kepada pemilik IMB.

Pasal 14

- (1) IMB dapat dibatalkan atau dicabut apabila :
 - a. Dikemudian hari ternyata keterangan atau lampiran persyaratan permohonan IMB yang diajukan palsu atau dipalsukan baik sebagian maupun seluruhnya;
 - b. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan tidak sesuai dengan IMB serta ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Terhadap bangunan yang telah dicabut IMB-nya, 6 (enam) bulan terhitung sejak pencabutannya dan tidak ada penyelesaian lanjutan, maka bangunan harus dibongkar sendiri atau dibongkar paksa oleh petugas dengan biaya pemilik bangunan.
- (3) Pembatalan atau pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati melalui pejabat penerbit izin.

BAB IV

KETENTUAN TEKNIS MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Kesatu

Kesesuaian Tata Ruang

Pasal 15

- (1) Kepada setiap orang atau badan hukum yang akan mengajukan permohonan IMB wajib memiliki izin prinsip kesesuaian tata ruang lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin prinsip kesesuaian tata ruang untuk rencana yang bersangkutan tersebut berisi ketentuan-ketentuan meliputi :
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. koefisien lantai bangunan maksimum yang diizinkan;
 - f. koefisien konstruksi bangunan;
 - g. koefisien dasar bangunan;
 - h. koefisien letak bangunan;
 - i. jaringan utilitas daerah; dan
 - j. keterangan lainnya yang terkait.
- (3) Rencana rinci atau rencana detail bangunan digunakan sebagai dasar penerbitan izin prinsip kesesuaian tata ruang.
- (4) Pedoman teknis penerbitan izin prinsip kesesuaian tata ruang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Perencana, Pelaksana dan Pengawas Bangunan

Pasal 16

Bangunan non-rumah tinggal dengan luas bangunan lebih dari 300 m² (tiga ratus meter persegi) dan/atau dengan ketinggian lebih dari 2 (dua) lantai harus dilaksanakan oleh konsultan perencanaan, pelaksanaan dan pengawas bangunan yang terdaftar di Ikatan Konsultan Indonesia (Inkindo).

Pasal 17

- (1) Bangunan yang didirikan harus memperhatikan persyaratan rencana detail tata ruang Daerah.
- (2) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan kajian lingkungan serta kajian lingkungan lalu lintas.

(3) Bupati dapat memberikan kelonggaran dan menetapkan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

- a. teras terbuka (tidak pakai tiang);
- b. balkon;
- c. luifel;
- d. kanopi;
- e. tritisan atap; dan
- f. arkade.

Pasal 18

Bangunan yang boleh melampaui Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah:

- a. rumah jaga;
- b. gapura (pintu gerbang);
- c. atm; dan
- d. konstruksi reklame.

Pasal 19

- (1) Dalam hal membangun bangunan layang di atas jalan umum, saluran dan/atau sarana lainnya harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Bupati.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang dan barang, tidak mengganggu dan merusak sarana maupun prasarana yang berada di bawah atau di atas tanah, serta tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 20

Bangunan yang akan dibangun di bawah tanah melintasi sarana perkotaan harus mendapat izin Bupati dan memenuhi persyaratan :

- a. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang ada;
- b. sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan; dan
- c. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 21

Bangunan yang dibangun di atas atau di dalam air harus mendapat izin Bupati dan memenuhi persyaratan:

- a. sesuai dengan rencana detail tata ruang;
- b. aman dari pengaruh negatif pasang surut air;
- c. sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan; dan

- d. ruangan dalam bangunan di bawah air harus memiliki sarana khusus untuk keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 22

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang Daerah.
- (2) Bupati demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran dan batasan atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian lingkungan, Koefisien Tinggi Bangunan (KTB), dan Koefisien Letak Bangunan (KLB) serta keamanan terhadap bangunan.
- (3) Batasan atas ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pada daerah tertentu harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait.

Pasal 23

- (1) Bupati dapat memberikan persetujuan membangun bersyarat pada wilayah yang belum memiliki rencana rinci.
- (2) Apabila dikemudian hari ada penetapan rencana rinci tata ruang, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana rinci yang telah ditetapkan.

Pasal 24

- (1) Bupati dapat memberikan persetujuan izin bersyarat untuk mempertahankan jenis penggunaan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana perkotaan.
- (2) Pada lokasi yang sudah berdiri bangunan, Bupati dapat menetapkan jenis bangunan tertentu yang sifatnya sementara dengan memberikan persetujuan membangun bersyarat.
- (3) Pada lokasi tertentu, Bupati dapat menetapkan jenis bangunan tertentu yang bersifat sementara dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan, kebakaran dan sanitasi lingkungan.

Pasal 25

- (1) Lingkungan bangunan pada daerah yang rencana daerahnya belum dapat ditentukan, untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan dan/atau jenis penggunaannya yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian Daerah.
- (2) Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana daerah, dapat melakukan perbaikan sesuai dengan peruntukan.
- (3) Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan rencana daerah, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana daerah yang ditetapkan.
- (4) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih sesuai dengan golongan peruntukan rencana daerah, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas serta utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

Pasal 26

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu daerah sebagai daerah bencana, daerah banjir dan sejenisnya.
- (2) Pada daerah bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun dengan mempertimbangkan keamanan dan kesehatan lingkungan.

Pasal 27

- (1) Bupati dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan/atau membatasi, melarang membangun di daerah tersebut.
- (2) Bangunan-bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, diperkenankan mengadakan perbaikan darurat bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari izin.
- (3) Bupati dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai daerah peremajaan kota.

Bagian Ketiga

Rencana Rinci dan Rencana Detail Bangunan Gedung

Pasal 28

- (1) Rencana rinci dan detail bangunan gedung meliputi :
 - a. Data umum bangunan gedung memuat informasi :
 - Fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 - Luas tanah dasar bangunan gedung;
 - Total luas tanah bangunan gedung;
 - Ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - Rencana pelaksanaan.
 - b. Gambaran rancangan struktur, terdiri atas gambaran *site plan*/situasi, denah, tampak, potongan dan spesifikasi umum *finishing* bangunan gedung;
 - c. Gambar rancangan struktur, terdiri atas gambar struktur bawah (pondasi), struktur atas, termasuk struktur atap dan spesifikasi umum struktur bangunan gedung (bagi bangunan tertentu);
 - d. Gambar rancangan utilitas (mekanikal dan elektrikal) terdiri atas gambar sistim utilitas (mekanikal dan elektrikal), gambar sistem pencegahan dan pengamanan kebakaran, sistem sanitasi, sistem drainase, spesifikasi umum utilitas bangunan gedung (bagi bangunan tertentu);
 - e. Spesifikasi umum bangunan gedung; dan
 - f. Perhitungan struktur untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 m.

- (2) Kelengkapan minimal dokumen rencana rinci dan detail bangunan gedung yang disyaratkan dalam permohonan izin mendirikan Bangunan disesuaikan dengan penggolongan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Perubahan Rencana Rinci dan Detail dalam Tahap

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 29

Perubahan rencana rinci dan detail dalam tahap pelaksanaan konstruksi meliputi :

- a. Perubahan akibat kondisi, ukuran lahan kafling/persil yang tidak sesuai dengan rencana rinci dan detail, dan/atau adanya kondisi eksisting di bawah permukaan tanah yang tidak dapat diubah/dipindahkan berupa jaringan infrastuktur/prasarana, seperti kabel, saluran, dan pipa;
- b. Perubahan akibat perkembangan kebutuhan pemilik bangunan gedung, meliputi: penampilan arsitektur, perluasan, atau pengurangan luas dan jumlah lantai, dan/atau tata ruang dalam; dan
- c. Perubahan fungsi atas permintaan pemilik/pemohon.

Pasal 30

Proses administrasi perubahan perizinan meliputi :

- a. Perubahan rencana rinci dan detail yang dilakukan untuk penyesuaian dengan kondisi lapangan dan tidak mempengaruhi sistem struktur, dituangkan dalam *as built drawings*;
- b. Perubahan rencana rinci dan detail yang mengakibatkan perubahan pada arsitektur, struktur, dan utilitas (mekanikal dan elektrik), harus melalui permohonan baru/ revisi IMB;
- c. Perubahan rencana rinci dan detail, karena perubahan fungsi harus melalui proses permohonan baru/revisi IMB dengan proses sesuai dengan penggolongan bangunan gedung untuk IMB.

BAB V

PENDELEGASIAN KEWENANGAN

Pasal 31

- (1) Bupati mendelegasikan kewenangan penerbitan IMB kepada SKPD yang tugas dan fungsinya di bidang perizinan.
- (2) Pendelegasian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

BAB VI
KETENTUAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 32

- (1) Untuk setiap penertiban IMB dikenakan retribusi.
- (2) Besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

BAB VII
PENYIDIKAN

Pasal 33

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Selain Penyidik tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat(1), Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) Pemerintah Kabupaten diberikan kewenangan untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana pelanggaran terhadap perizinan penyelenggaraan bangunan;
 - b. Melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan pada saat itu di tempat kejadian;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atas peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka dan keluarganya;
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB VIII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 34

- (1) Pelanggaran atas ketentuan Pasal 3, Pasal 8, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 18, dan Pasal 19 dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan

hukuman pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 33

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini, penyelenggaraan IMB dan peraturan pelaksanaannya harus diadakan penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (2) Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Jayapura Nomor 15 Tahun 2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Tahun 2003 Noor 15) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 36

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura.

Ditetapkan di Sentani
pada tanggal 9 Juni 2016

BUPATI JAYAPURA,

ttd

MATHIUS AWOITAUW, SE., M.Si

Diundangkan di Sentani
pada tanggal 10 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA,

ttd

Drs. YERRY FERDINAND DIEN

PEMBINA UTAMA MADYA

NIP 195901141984101002

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA TAHUN 2016 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya,
a.n. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN
PERUNDANG-UNDANGAN

MURSALIM, SH

PEMBINA Tk.I

NIP. 19580825 199202 1 001

**NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA, PROVINSI
PAPUA: 01/2016**

**PENJELASAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN
JAYAPURA
NOMOR 1 TAHUN 2016**

**TENTANG
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

A. UMUM

Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Jayapura diberlakukan dengan tujuan untuk mengatur dan menata pendirian bangunan secara lebih teratur, aman dan nyaman. IMB sebagai prasyarat mendirikan bangunan, akan sangat bermanfaat bagi masyarakat dalam arti memberikan keamanan dan kenyamanan bagi pemohon IMB mulai dari proses membangun hingga bangunannya selesai dan dimanfaatkan baik sebagai hunian dan/atau tempat usaha.

B. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Perubahan meliputi perubahan bentuk dan perubahan fungsi bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Instansi terkait adalah SKPD yang membidangi pekerjaan umum dan perumahan, SKPD yang membidangi Tata Ruang, SKPD yang membidangi perizinan, SKPD yang melaksanakan

pengawasan Peraturan Daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA TAHUN 2016 NOMOR 28