



SALINAN

# WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN

PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN  
NOMOR 1 TAHUN 2016

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung yang andal, serasi dan selaras dengan lingkungan dapat menunjang terwujudnya kesejahteraan umum;
  - b. bahwa dalam rangka tertib penyelenggaraan pendirian bangunan sesuai dengan tata ruang, perlu dilakukan pengendalian melalui izin mendirikan bangunan secara efektif dan efisien;
  - c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Permendagri Nomor 32 Tahun 2010 diatur pemberian izin mendirikan bangunan dalam suatu Peraturan Daerah;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. 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);

3. Undang-Undang Nomor 46 Tahun 1999 tentang Pembentukan Provinsi Maluku Utara, Kabupaten Buru dan Kabupaten Maluku Tenggara Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3895);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Halmahera Utara, Kabupaten Halmahera Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula, Kabupaten Halmahera Timur dan Kota Tidore Kepulauan di Provinsi Maluku Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4264);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. 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);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

10. 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 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. 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)
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5/Prt/M/2016 TENTANG Izin Mendirikan Bangunan dan Bangunan Gedung;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN  
dan

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

# BAB I KETENTUAN UMUM

## Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tidore Kepulauan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Tidore Kepulauan.
4. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perizinan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undang yang berlaku.
5. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi dan bentuk usaha tetap.
6. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
7. 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.
8. Bangunan bukan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
9. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
10. Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
11. Pemilik bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.

12. Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
13. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
14. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, yang selanjutnya disingkat RDTRK, adalah penjabaran rencana tata ruang wilayah kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan, yang memuat zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang (*block plan*).
15. Rencana Teknik Ruang Kawasan, yang selanjutnya disingkat RTRK, adalah rencana tata ruang setiap blok kawasan yang memuat rencana tapak atau tata letak dan tata bangunan beserta prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum.
16. Rencana tata bangunan dan lingkungan, yang 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.
17. Keterangan rencana kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kota pada lokasi tertentu.
18. Pembekuan adalah pemberhentian sementara atas IMB akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan gedung.
19. Pencabutan adalah tindakan akhir yang dilakukan setelah pembekuan IMB.
20. Pemutihan atau dengan sebutan nama lainnya adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang sudah terbangun di kawasan yang belum memiliki RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK.
21. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.

## BAB II ASAS, TUJUAN DAN MANFAAT

### Pasal 2

Pemberian IMB diselenggarakan berlandaskan asas :

- a. kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya;
- b. kesesuaian rencana tata ruang;
- c. efektivitas dan efisiensi pelayanan; dan
- d. kepastian hukum.

### Pasal 3

Pengaturan pemberian IMB bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang andal, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib pendirian bangunan gedung sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam pendirian bangunan gedung.

### Pasal 4

- (1) Pemberian IMB bermanfaat bagi Pemerintah Daerah untuk:
  - a. pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;
  - b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
  - c. mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya;
  - d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan; dan
  - e. sebagai salah satu pendapatan daerah.
- (2) Pemilik IMB mendapat manfaat untuk:
  - a. pengajuan sertifikat laik jaminan fungsi bangunan; dan
  - b. memperoleh pelayanan utilitas umum seperti pemasangan/penambahan jaringan listrik, air minum, hydrant, telepon, dan gas.

## BAB III PEMBERIAN IMB

### Bagian Kesatu Umum

### Pasal 5

Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan baik gedung maupun bukan gedung harus memiliki IMB.

### Pasal 6

Pemberian IMB berdasarkan pada RDTRK, RTBL dan/atau RTRK.

Bagian Kedua  
Kelembagaan

Pasal 7

Penyelenggaraan IMB dikelola oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi perizinan.

Bagian Ketiga  
Tata Cara

Pasal 8

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Walikota.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung; atau
  - b. bangunan bukan gedung.
- (3) IMB bangunan gedung atau bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi atau pelestarian/pemugaran.

Pasal 9

- (1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a berfungsi sebagai:
  - a. hunian;
  - b. keagamaan;
  - c. usaha;
  - d. sosial dan budaya; dan
  - e. ganda/campuran.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah tinggal tidak sederhana.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas mesjid/mushola, gereja, wihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya.

- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas bangunan olahraga, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya.
- (6) Fungsi ganda/campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas hotel, apartemen, mal/*shopping center*, *sport hall*, dan/atau hiburan.

#### Pasal 10

Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b terdiri atas:

- a. pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
- c. pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
- e. sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- f. teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya
- h. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.

#### Pasal 11

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 melengkapi persyaratan dokumen:
  - a. administrasi; dan
  - b. rencana teknis.
- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
  - c. data pemilik bangunan;
  - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
  - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
  - f. izin lingkungan, rekomendasi kelayakan lingkungan dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan (SPPL).

- (3) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
  - b. gambar sistem struktur;
  - c. gambar sistem utilitas;
  - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
  - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
  - f. data penyedia jasa perencanaan.
- (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.

## Pasal 12

- (1) Walikota memeriksa kelengkapan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis.
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
- (3) Walikota menetapkan IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

## Bagian Keempat Jangka Waktu Pelayanan

## Pasal 13

- (1) Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2) dan ayat (3) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja.
- (2) Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB untuk bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja.
- (3) Walikota menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima.

BAB IV  
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 14

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB harus sesuai dengan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan koefisien tapak basement (KTB) yang diizinkan, apabila membangun dibawah permukaan tanah;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
  - f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
  - g. koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
  - h. ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan;
  - i. jaringan utilitas kota; dan
  - j. keterangan lainnya yang terkait.

Pasal 15

- (1) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan tertulis ketiga dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan.
- (2) Pengenaan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.

Pasal 16

- (1) Pemilik bangunan yang dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB.
- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal pengenaan sanksi.

## Pasal 17

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

## BAB V PENERTIBAN

### Pasal 18

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan pemutihan.
- (2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak melakukan pemutihan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1(satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

### Pasal 19

Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan gedung.

### Pasal 20

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif dan/atau denda.

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

## BAB VI PEMBONGKARAN

### Pasal 21

- (1) Walikota menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembongkaran.
- (2) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban pemilik bangunan.
- (3) Dalam hal pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal perintah pembongkaran, pemerintah daerah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.
- (4) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan.
- (5) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditanggung oleh Pemerintah Daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

BAB VII  
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 22

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi perizinan dan/atau pengawasan.
- (2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan keandalan bangunan.
- (3) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat, dan peneraan sanksi.

BAB VIII  
SOSIALISASI

Pasal 23

- (1) Pemerintah daerah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian IMB antara lain terkait dengan:
  - a. keterangan rencana kota;
  - b. persyaratan yang perlu dipenuhi pemohon;
  - c. tata cara proses penerbitan IMB sejak permohonan diterima sampai dengan penerbitan IMB; dan
  - d. teknis perhitungan dalam penetapan Retribusi IMB.
- (2) Keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

BAB IX  
PELAPORAN

Pasal 24

- (1) Walikota melaporkan pemberian IMB kepada Gubernur dengan tembusan kepada Menteri.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun.

BAB X  
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 25

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah. diberi wewenang, khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana IMB.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kota yang diangkat oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana IMB;
  - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana IMB;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana IMB;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana dibidang Daerah;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

## BAB XI SANKSI PIDANA

### Pasal 26

- (1) Setiap orang atau badan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan diancam dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke kas Daerah Pemerintah Kota Tidore Kepulauan.
- (3) Tindak pidana IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

## BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 27

- (1) IMB yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan yang belum memperoleh IMB, dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) tahun sudah harus memiliki IMB.
- (3) Setiap pemilik bangunan yang telah berdiri, dalam garis sempadan, diatas dan/atau yang melintasi sarana dan prasarana umum sejak sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini, wajib :
  - a. mengajukan permohonan persetujuan mendirikan bangunan untuk jangka waktu sementara kepada Walikota paling lambat 3 (tiga) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini;
  - b. membongkar dengan sukarela bangunan dimaksud, paling lambat 2 (dua) tahun sejak Walikota secara resmi menolak atau tidak memenuhi permohonan persetujuan mendirikan bangunan untuk jangka waktu sementara;
  - c. paling lambat 5 (lima) tahun sejak Walikota secara resmi menolak atau tidak memenuhi permohonan persetujuan mendirikan bangunan untuk jangka waktu sementara, Pemerintah Daerah wajib membongkar paksa setiap bangunan yang berdiri di dalam garis sempadan, diatas dan/atau yang melintasi sarana dan prasarana umum.

BAB XIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tidore  
pada tanggal 20 Juli 2016

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

ALI IBRAHIM

Diundangkan di Tidore  
pada tanggal 20 Juli 2016

Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

KARTINI ELAKE

LEMBARAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN TAHUN 2016 NOMOR  
179.

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN PROVINSI  
MALUKU UTARA NOMOR 1 TAHUN 2016.

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM  
SETDA KOTA TIDORE KEPULAUAN,



RIDWAN MUHAMMAD, SH, M.Si  
PEMBINA

NIP.19670202 200112 1 006

## PENJELASAN

### ATAS

## PERATURAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN NOMOR 1 TAHUN 2016

### TENTANG

## IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

### I. UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Dalam rangka memberikan pelayanan, perizinan mendirikan bangunan dikenakan Retribusi Perizinan Tertentu yang dimaksudkan sebagai instrumen pengendalian dan pengawasan atas pemanfaatan ruang serta melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan disamping merupakan sumber Pendapatan Asli Daerah.

Rancangan Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan telah mendapat Persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tidore Kepulauan berdasarkan Keputusan DPRD Nomor 170/08/02/2016 tentang Persetujuan Atas 2 (dua) Buah Rancangan Peraturan Daerah Kota Tidore Kepulauan Tanggal 28 Juni 2016 untuk ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung yang didirikan dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar pemberian izin pendirian bangunan gedung dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar pemberian izin pendirian bangunan dimaksudkan untuk menjamin bangunan gedung yang berkelanjutan serta tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan.

Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan pemberian izin mendirikan bangunan untuk mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

#### Huruf b

Asas kesesuaian rencana tata ruang dipergunakan sebagai landasan penyelenggaraan bangunan gedung melalui perizinan pendirian bangunan sebagai pengendali bangunan selaras dengan perencanaan umum tata ruang wilayah.

#### Huruf c

Asas efektivitas dan efisiensi pelayanan bermakna bahwa pendirian bangunan melalui perizinan dilaksanakan melalui prosedur yang jelas, cepat dan terbuka sesuai dengan standar pelayanan publik.

#### Huruf d

Asas kepastian hukum bermakna bahwa pemberian izin mendirikan bangunan merupakan landasan yang memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan bangunan.

Pasal 3  
Cukup Jelas.

Pasal 4  
Cukup Jelas.

Pasal 5  
Cukup Jelas.

Pasal 6  
Cukup Jelas.

Pasal 7  
Cukup Jelas.

Pasal 8  
Cukup Jelas.

Pasal 9  
Cukup Jelas.

Pasal 10  
Cukup Jelas.

Pasal 11  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Huruf a

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan, dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte/bukti kepemilikan lainnya.

Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung

Huruf b  
Cukup Jelas.

Huruf c  
Cukup Jelas.

Huruf d  
Cukup Jelas.

Huruf e  
Cukup Jelas.

Huruf f  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 12  
Cukup Jelas.

Pasal 13  
Cukup Jelas.

Pasal 14  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Huruf a  
Cukup Jelas.

Huruf b  
Jarak bebas bangunan gedung adalah area di bagian depan, samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan gedung dalam satu persil yang tidak boleh dibangun.

Huruf c  
Yang dimaksud dengan Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Huruf d  
Cukup Jelas.

Huruf e  
Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Huruf f

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Huruf g

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Huruf h

Cukup Jelas.

Huruf i

Cukup Jelas.

Huruf j

Cukup Jelas.

Pasal 15

Cukup Jelas.

Pasal 16

Cukup Jelas.

Pasal 17

Cukup Jelas.

Pasal 18

Cukup Jelas.

Pasal 19

Cukup Jelas.

Pasal 20

Cukup Jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Surat penetapan pembongkaran memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 22  
Cukup Jelas.

Pasal 23  
Cukup Jelas.

Pasal 24  
Cukup Jelas.

Pasal 25  
Cukup Jelas.

Pasal 26  
Cukup Jelas.

Pasal 27  
Cukup Jelas.

Pasal 28  
Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN NOMOR 139.