

PERATURAN DAERAH KOTA PALEMBANG

NOMOR 5 TAHUN 2010

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PALEMBANG,

- Menimbang : a. bahwa dengan telah ditetapkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 767 Tahun 2009 tentang Pembatalan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 13 Tahun 2004 tentang Pembinaan dan Retribusi Perizinan Bangunan, sejalan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka perlu memperbaharui Peraturan Daerah tersebut untuk disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi ;
- b. bahwa sehubungan dengan huruf a, maka untuk memberikan pedoman yang jelas dalam pemberian izin pendirian dan pembongkaran bangunan dalam Kota Palembang, disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan keadaan dewasa ini, perlu menetapkan pengaturan pemberian izin mendirikan bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara RI Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 1821);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara RI Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara RI Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara RI Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3419);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara RI Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
7. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara RI Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3470);
8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Lembaran Negara RI Tahun 1992 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3481);
9. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3881);
10. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4377);
11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4389);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4844);

13. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3186);
14. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4725);
15. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5036);
16. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5049);
17. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5052);
18. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5059);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara RI Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3258);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di sekitar Bandar Udara (Lembaran Negara RI Tahun 1986 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3353);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara RI Tahun 1993 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3538);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara RI Tahun 2005 Nomor 83);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4737);
24. Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
25. Keputusan Presiden RI Nomor 33 Tahun 1991 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri ;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan ;
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan ;
28. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009, Nomor 07/PRT/M/2009, Nomor 19/PER/M.KOMINFO/03/2009, Nomor 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung ;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung ;
31. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan ;
32. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan ;
33. Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Nomor 58/KPTS/DM/2002 tentang Petunjuk Teknis Rencana Tindakan Darurat Kebakaran pada Bangunan Gedung;
34. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 8 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang Tahun 1999-2009 (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2000 Nomor 12);
35. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kota Palembang (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2008 Nomor 6);

36. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 9 Tahun 2008 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Palembang (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2008 Nomor 9).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PALEMBANG

Dan

WALIKOTA PALEMBANG

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 Palembang;
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Palembang;
3. Walikota adalah Walikota Palembang ;
4. Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Kota Kota Palembang
5. Dinas Pendapatan Daerah adalah Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang ;
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Kota Kota Palembang;
7. Badan adalah suatu bentuk badan usaha meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Persekutuan, Perkumpulan, Firma, Kongsi, Koperasi, Yayasan atau Organisasi yang sejenis, Lembaga Dana Pensiun, dan Bentuk Badan Usaha lainnya ;
8. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perizinan bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Petugas adalah seorang Pegawai Negeri Sipil pada Dinas Tata Kota yang melaksanakan suatu tugas dengan surat perintah tugas oleh Kepala Dinas Tata Kota ;
10. Perencana bangunan adalah orang atau badan hukum yang memiliki surat izin dibidang perancangan dan perencanaan bangunan ;
11. Pelaksana Bangunan adalah orang atau badan hukum yang memiliki surat izin dibidang pelaksanaan bangunan ;
12. Pengawas bangunan adalah orang atau badan hukum yang memiliki surat izin dibidang pengawasan bangunan ;
13. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh Walikota, meliputi bangunan gedung, non gedung, menara dan konstruksi reklame ;
14. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;
15. Sertifikat Laik Fungsi selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya ;
16. Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi adalah suatu sertifikat hasil penilaian kelayakan konstruksi bangunan dan pemenuhan kebutuhan fasilitas pendukungnya dari suatu bangunan yang telah dikeluarkan izin mendirikan bangunannya dalam jangka waktu tertentu bagi bangunan non rumah tinggal dengan konstruksi lebih dari 2 (dua) lantai ;
17. Garis Sempadan Jalan selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota yang merupakan tempat batas untuk pendirian pagar bangunan ;
18. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota ;

19. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota ;
20. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
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 gedung;
22. Pemohon adalah orang atau badan hukum , kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung kepada pemerintah Kota.
23. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung;
24. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/ atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
25. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya;
26. 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, baik atau hunian;
27. 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;
28. Bangunan Gedung Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya;
29. Bangunan Gedung Dengan Fungsi Khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko tinggi;
30. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem;
31. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah;
32. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan;
33. Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan 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, pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
34. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kota pada lokasi tertentu;
35. 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;
36. 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;
37. 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;

38. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
39. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman standar teknis yang berlaku;
40. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung;
41. Persetujuan Rencana Teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi;
42. Pengesahan Rencana Teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung;
43. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung;
44. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi;
45. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi;
46. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung kebentuk aslinya;
47. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran, bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki;
48. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan;
49. Tim ahli bangunan adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut;
50. Instansi teknis Pembina penyelenggaraan bangunan gedung di daerah adalah dinas atau bidang yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung di kota;
51. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disebut Retribusi adalah biaya yang dipungut atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
52. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban retribusi daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan retribusi daerah.
53. Penyidikan Tindak Pidana dibidang perizinan bangunan 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 Tindak Pidana dibidang perizinan bangunan yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Perizinan

Pasal 2

- (1) Setiap kegiatan membangun bangunan dalam Daerah, wajib memiliki IMB terlebih dahulu dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk ;
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipergunakan untuk :
 - a. Mendirikan bangunan baru beserta prasarananya ;
 - 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 3

- (1) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Pemohon terlebih dahulu harus mengajukan surat permohonan tertulis kepada Walikota melalui Dinas Tata Kota.
- (2) Tatacara dan persyaratan yang harus dilengkapi oleh Pemohon untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 4

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya, apabila Pemohon tidak melengkapi atau memenuhi persyaratan teknis dan administrasi dalam jangka waktu yang ditetapkan.
- (2) Apabila terjadi sengketa yang berhubungan dengan persyaratan IMB, penyelesaian permohonan izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa.
- (3) Penangguhan penyelesaian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 5

Permohonan IMB ditolak dalam hal :

- a. Tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan ;
- b. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tentang rencana kota ;
- c. Bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan lainnya.

Bagian Kedua

Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dan Kewajiban Pemegang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 6

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai oleh pemohon setelah surat IMB ditetapkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk;

- (2) Dalam hal terjadi perubahan bentuk dan ukuran bangunan yang sedang dilaksanakan pembangunannya, maka pemilik bangunan berkewajiban untuk merevisi IMB kepada Walikota ;
- (3) Bagi bangunan yang sedang direvisi IMB-nya, pekerjaan mendirikan bangunan dapat terus dilaksanakan sepanjang tidak bertentangan peraturan yang berlaku bersamaan dengan proses IMB-nya.
- (4) Bagi bangunan tertentu yang ditetapkan oleh Walikota, pekerjaan mendirikan bangunan dapat dimulai oleh Pemohon setelah dilakukan pembayaran retribusi IMB;

Pasal 7

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

Pasal 8

- (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 sekitarnya.
- (2) Selama pekerjaan pendirian bangunan dilaksanakan, pemegang IMB diwajibkan untuk menempatkan IMB beserta lampirannya ditempat pekerjaan agar setiap saat petugas dapat membuat catatan tentang hasil pemeriksaan umum yang dilakukan;
- (3) Pemegang IMB diwajibkan memperkenankan petugas-petugas yang akan melaksanakan pemeriksaan bangunan;
- (4) Pemegang IMB diwajibkan memberitahukan secara tertulis kepada Walikota tentang saat selesainya seluruh pekerjaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB setelah pekerjaan tersebut selesai untuk mendapatkan sertifikat laik fungsi bangunan.
- (5) Pemilik, pelaksana dan pengawas bangunan bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap ketentuan yang tercantum dalam izin.
- (6) Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, menjadi beban dan tanggung jawab penuh pemilik, perencana, pemborong dan pengawas bangunan.

Bagian Ketiga

Pengawasan atas Pelaksanaan IMB

Pasal 9

- (1) Walikota Berwenang untuk melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan-pekerjaan bangunan yang dalam hal ini dilaksanakan oleh petugas yang dilengkapi dengan tanda bukti diri berupa kartu tanda pengenal dan atau surat tugas;
- (2) Petugas 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 dimaksud pada Pasal ini 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 mendapat Surat Perintah Penghentian Pekerjaan yang dimaksud pada ayat (2) huruf d;
 - (4) Prosedur dan tata cara pengawasan pelaksanaan bangunan diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Bagian Keempat **Pembekuan dan Pencabutan serta Pembatalan Izin**

Pasal 10

- (1) Walikota dapat membekukan IMB apabila dikemudian hari ternyata ada sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun;
- (2) Pemilik bangunan gedung tidak melakukan perbaikan dan atau penyelesaian setelah diberi peringatan ke-3 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 diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan secara tertulis kepada Walikota pembuktian penyelesaian sengketa dan mematuhi ketentuan atas pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun; dan
- (5) Apabila pemilik IMB telah menyelesaikan sengketa, mematuhi ketentuan dalam membangun, Walikota mencabut surat pembekuan secara tertulis kepada pemilik IMB.

Pasal 11

- (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 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 dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB III **KETENTUAN TEKNIS MENDIRIKAN BANGUNAN**

Bagian Pertama **Keterangan Rencana Kota**

Pasal 12

- (1) Kepada setiap orang atau badan hukum yang akan mengajukan permohonan IMB wajib mempunyai Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan;

- (2) Keterangan Rencana Kota untuk lokasi 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. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan;
 - i. Jaringan Utilitas Kota; dan
 - j. Keterangan lainnya yang terkait.
- (3) Keterangan Rencana Kota digunakan sebagai dasar rencana teknis bangunan;
- (4) Pedoman teknis Keterangan Rencana Kota diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota

Bagian Kedua

Perencana, Pelaksana dan Pengawas Bangunan

Pasal 13

- (1) Bangunan non rumah tinggal dengan luas bangunan lebih dari 300 m² dan atau dengan ketinggian lebih dari 2 lantai harus dilaksanakan oleh Konsultan Perencana, Pelaksana dan Pengawas Bangunan yang memiliki izin dari Walikota;
- (2) Untuk memperoleh izin Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), konsultan perencana, pelaksana dan pengawas harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota;
- (3) Prosedur dan tata cara permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Pasal 14

- (1) Bangunan yang didirikan harus memperhatikan persyaratan rencana kota.
- (2) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu harus dilengkapi dengan kajian lingkungan.
- (3) Walikota 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
 - f. Arkade

Pasal 15

Bangunan yang boleh melampaui GSB adalah :

- a. Rumah jaga
- b. Gapura (pintu gerbang) ;
- c. ATM
- d. Genset asal tidak berada di trotoar/sirkulasi umum dan mengganggu kenyamanan orang lain/ketertiban ;
- e. Monumen ; dan
- f. Bangunan reklame.

Pasal 16

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

Pasal 17

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

- a. Tidak mengganggu fungsi prasarana (jaringan kota) dan sarana kota 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 18

Bangunan yang dibangun diatas atau di dalam air harus mendapat izin dari Walikota dan harus memenuhi persyaratan :

- a. Sesuai dengan rencana kota ;
- b. Aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air ;
- c. Sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan ; dan
- d. Ruang dalam bangunan di bawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 19

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Walikota demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran dan batasan atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.
- (3) Batasan atas ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pada daerah tertentu harus mendapatkan rekomendasi dari Instansi terkait.

Pasal 20

- (1) Bagi daerah yang belum mempunyai rencana rinci/teknik ruang kota, Walikota dapat memberikan persetujuan membangun bersyarat pada daerah tersebut.
- (2) Apabila dikemudian hari ada penetapan rencana teknik ruang kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.

Pasal 21

- (1) Walikota 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 kota.
- (2) Pada lokasi yang sudah berdiri bangunan, Walikota dapat menetapkan jenis bangunan tertentu yang bersifat sementara, dengan memberikan persetujuan membangun bersyarat.

- (3) Pada lokasi tertentu, Walikota dapat menetapkan jenis bangunan tertentu yang bersifat sementara, dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan kebakaran dan sanitasi lingkungan.

Pasal 22

- (1) Lingkungan bangunan pada daerah 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.
- (2) Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana kota, dapat melakukan perbaikan sesuai dengan peruntukan.
- (3) Apabila di kemudian hari ada pelaksanaan rencana kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.
- (4) 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 serta utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

Pasal 23

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

Pasal 24

- (1) Walikota dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan/atau membatasi, melarang membangun didaerah 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) Walikota dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, sebagai daerah peremajaan kota.

Bagian Ketiga

Rencana Teknis Bangunan Gedung

Pasal 25

- (1) Rencana teknis bangunan gedung meliputi :
 - a. Data umum bangunan gedung memuat informasi adalah :
 - Fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 - Luas lantai dasar bangunan gedung;
 - Total luas lantai bangunan gedung;
 - Ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - Rencana Pelaksanaan.
 - b. Gambar rancangan arsitektur, terdiri atas gambar *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 atas, dan spesifikasi umum struktur bangunan gedung (bagi bangunan tertentu);
 - d. Gambar rancangan utilitas (mekanikal dan elektrikal), terdiri atas gambar sistem utilitas (mekanikal dan elektrikal), gambar sistem pencegahan dan pengamanan kebakaran, sistem sanitasi, sistem drainase, dan spesifikasi umum utilitas bangunan gedung (bagi bangunan tertentu);
 - e. Spesifikasi umum bangunan gedung;
 - f. Perhitungan struktur untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan atau bentang struktur lebih dari 6 m.
- (2) Kelengkapan minimal dokumen rencana teknis bangunan gedung yang disyaratkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan (PIMB) disesuaikan dengan penggolongan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keempat

Perubahan Rencana Teknis Dalam Tahap Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 26

Perubahan rencana teknis dalam tahap pelaksanaan konstruksi meliputi :

- a. Perubahan akibat kondisi, ukuran lahan kavling/persil yang tidak sesuai dengan rencana teknis, dan/atau adanya kondisi eksisting di bawah permukaan tanah yang tidak dapat diubah/dipindahkan berupa jaringan infrastruktur/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 27

Proses administrasi perubahan perizinan meliputi :

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

BAB IV

SERTIFIKAT LAIK FUNGSI DAN PERPANJANGAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Pasal 28

- (1) Sertifikat laik fungsi bangunan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Walikota 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;
- (2) Pedoman teknis tata cara penerbitan dan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pembinaan dan ketentuan lain diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB V

KETENTUAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 29

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

BAB VI

PENYIDIKAN

Pasal 30

- (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 Kota diberi 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 seorang 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 atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya;
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB VII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 31

- (1) Pelanggaran atas ketentuan Pasal 2, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 16, Pasal 17 dan Pasal 18 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) dan ayat (2), adalah pelanggaran

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 32

Dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini, penyelenggaraan IMB dan Plat harus mengadakan penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Daerah ini.

**BAB IX
PENUTUP**

Pasal 33

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 13 Tahun 2004 tentang Pembinaan dan Retribusi Perizinan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2004 Nomor 29) beserta peraturan pelaksanaannya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 34

- (1) Dinas Tata Kota sebagai Instansi Teknis Pelaksana Peraturan Daerah ini;
- (2) Hal-hal yang bersifat teknis yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota.

Pasal 35

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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


Ditetapkan di Palembang
pada tanggal 6 Juli 2010

Diundangkan di Palembang
pada tanggal 6 - 7 - 2010
SEKRETARIS DAERAH
KOTA PALEMBANG



Thamrin, W.M.
LEMBARAN DAERAH KOTA PALEMBANG
TAHUN 2010 NOMOR 5

WALIKOTA PALEMBANG,



H. EDDY SANTANA PUTRA

