



BUPATI BADUNG

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BADUNG

NOMOR 27 TAHUN 2013

TENTANG

PENYELENGGARAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BADUNG,

- Menimbang : a. bahwa Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk menjamin perkembangan pembangunan bangunan di wilayah Kabupaten Badung;
- b. bahwa dalam rangka menata dan mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung, perlu dilakukan pengendalian melalui pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Izin Mendirikan Bangunan diberikan oleh Pemerintah Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah - daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
12. Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar dan Tabanan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
14. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Kabupaten Badung (Lembaran Daerah Kabupaten Badung Tahun 2008 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Badung Nomor 4);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Badung Tahun 2011 Nomor 26, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Badung Nomor 26);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Badung (Lembaran Daerah Kabupaten Badung Tahun 2013 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Badung Nomor 4);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kabupaten Badung Tahun 2013 Nomor 26, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Badung Nomor 25);

Dengan Persetujuan Bersama
PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BADUNG
dan
BUPATI BADUNG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Badung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Badung.
3. Bupati adalah Bupati Badung.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Badung.
5. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu yang selanjutnya disingkat BPPT adalah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Badung.
6. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, dan/atau di dalam tanah dan/atau air.
8. 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.
9. Keterangan Rencana Daerah adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
10. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
11. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

12. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disingkat 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.
13. Koefisien Daerah Hijau selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukan bagi pertamanan / penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
16. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan.
17. 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.
18. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
19. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
20. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
21. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.

Bagian Kedua Ruang Lingkup

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi, prinsip dan manfaat pemberian IMB, kelembagaan, jangka waktu proses IMB, persyaratan dan tata cara permohonan IMB, pelaksanaan pembangunan, pembongkaran, penertiban, retribusi, pengawasan dan pengendalian, sosialisasi, sanksi dan pelaporan.

BAB II

PRINSIP DAN MANFAAT PEMBERIAN IMB

Pasal 3

Pemberian IMB diselenggarakan berdasarkan prinsip:

- a. prosedur yang sederhana, mudah dan aplikatif;
- b. pelayanan yang cepat, terjangkau dan tepat waktu;
- c. keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha; dan
- d. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan.

Pasal 4

- (1) Bupati memanfaatkan pemberian IMB 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; dan
 - d. syarat penerbitan sertifikat Laik Fungsi bangunan.
- (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

IMB

Pasal 5

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. pembangunan Bangunan Gedung baru, dan/atau prasarana Bangunan Gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan perluasan/pengurangan;
 - c. pelestarian pemugaran.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB dapat meminta keterangan/surat Keterangan Rencana Daerah untuk lokasi yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Surat Keterangan Rencana Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
 - 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 KTB yang diizinkan;
 - 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; dan
- i. jaringan utilitas kota.

- (6) IMB berlaku selama bangunan tersebut tidak mengalami perubahan fisik dan/atau fungsi bangunan.
- (7) IMB pada bangunan yang berdiri di atas tanah sewa berlaku sampai masa sewa berakhir.

Pasal 6

IMB dikecualikan dalam hal:

- a. merawat/memperbaiki bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan semula yang telah diizinkan;
- b. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - 1. ditempatkan di halaman belakang;
 - 2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 1 (satu) lantai.
- c. mendirikan bangunan yang sifatnya sementara paling lama 1 (satu) bulan dan dipergunakan untuk pameran, perayaan atau pertunjukan;
- d. mendirikan dan memperbaiki pagar permanen yang dibuat dari kayu, besi atau tembok yang tingginya tidak lebih dari 1 (satu) meter dari permukaan tanah;
- e. memperbaiki pondasi untuk mesin-mesin dalam gedung;
- f. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- g. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah memiliki izin.

Pasal 7

Dalam menerbitkan IMB yang memanfaatkan Daerah Milik Jalan Nasional/Provinsi Bali harus mendapatkan rekomendasi Gubernur Bali.

Bagian Kedua

Kelembagaan

Pasal 8

- (1) Bupati dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh BPPT.
- (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penertiban IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala BPPT.
- (3) Kepala BPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melaporkan pelaksanaan kewenangan kepada Bupati dengan tembusan kepada satuan kerja perangkat daerah yang membidangi teknis bangunan.

Bagian Ketiga

Tata Cara Permohonan, Persyaratan, Pemeriksaan Dokumen, dan Penerbitan IMB

Pasal 9

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Bupati.
- (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, rehabilitasi/ renovasi, atau pelestarian/ pemugaran.

Pasal 10

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, berfungsi sebagai:
- hunian;
 - keagamaan;
 - usaha;
 - sosial dan budaya;
 - ganda/campuran.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
- bangunan Gedung hunian rumah tinggal sederhana; dan
 - bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari:
- mesjid/ mushola;
 - gereja;
 - vihara;
 - klenteng;
 - pura; dan
 - bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri dari:
- 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 pemerintah;
 - bangunan panti jompo;
 - panti auhan;
 - 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 11

Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 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 penyebrangan 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;
- k. gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.

Pasal 12

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dengan 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 terutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
 - f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/ upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban.
- (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 13

- (1) BPPT melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan sekaligus melaksanakan pemeriksaan teknis di lapangan.
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya berkas permohonan dengan lengkap dan benar.

- (3) Penilaian/ evaluasi dokumen 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.
- (4) Dalam melakukan pemeriksaan teknis di lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BPPT membentuk Tim Teknis yang beranggotakan pejabat/pegawai Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait yang mempunyai kompetensi dan kemampuan teknis sesuai bidangnya.
- (5) Dari hasil pemeriksaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Tim Teknis memberikan suatu pertimbangan dalam rangka memberikan rekomendasi mengenai diterima atau ditolaknya permohonan IMB.

Pasal 14

Setiap pemberian IMB dikenakan Retribusi IMB kepada pemohon sesuai dengan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Retribusi IMB.

Pasal 15

Bupati menerbitkan permohonan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanda bukti pembayaran Retribusi IMB diterima.

Pasal 16

- (1) Permohonan IMB ditolak apabila :
 - a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis bangunan gedung;
 - b. bangunan akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana ditetapkan dalam RTRW;
 - c. bangunan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
 - d. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan yang telah ada;
 - e. fungsi bangunan tidak sesuai dengan fungsi kawasan;
 - f. lokasi dimana bangunan akan didirikan tidak memenuhi syarat kesehatan;
 - g. adanya keberatan dari masyarakat yang dibenarkan Pemerintah Daerah;
 - h. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik tingkat pusat maupun daerah.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh Instansi yang membidangi perizinan dengan menyebutkan alasan penolakannya.

Pasal 17

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara permohonan diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IV PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 18

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB wajib 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 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. ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan;
 - i. jaringan utilitas kota; dan
 - j. keterangan lainnya yang terkait.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Terhadap pembangunan di lokasi tertentu, Pemegang IMB wajib menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang rapat.
- (2) Apabila dalam mendirikan bangunan terdapat kegiatan yang akan berdampak pada timbulnya kerusakan terhadap fasilitas umum dan sarana pendukungnya, Pemegang Izin harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang bertanggungjawab terhadap fasilitas umum tersebut.
- (3) Pemegang IMB bertanggung jawab terhadap kerusakan pada bangunan yang berdekatan sebagai akibat dari kegiatan pembangunan yang dilaksanakan.
- (4) Bangunan Gedung maupun sarana dan prasarana yang berada pada persimpangan jalan tidak boleh mengganggu pengguna jalan.
- (5) Pagar depan pada Bangunan Gedung yang menghadap jalan harus dibuat transparan, agar bangunan dapat terlihat.

Pasal 20

- (1) Selama kegiatan mendirikan bangunan berlangsung, dilarang menempatkan bahan bangunan serta melakukan pekerjaan lainnya di atas jalan, bahu jalan maupun di atas trotoar.
- (2) Selama kegiatan mendirikan bangunan dilakukan, Pemegang IMB wajib menyiapkan salinan IMB beserta gambar IMB di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan.
- (3) Instansi yang membidangi Bangunan berwenang untuk:
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. memeriksa apakah pelaksanaan pembangunan sudah dilakukan sesuai dengan syarat teknis yang tercantum dalam IMB;
 - c. memerintahkan pemindahan/pembuangan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, dan alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum.

Pasal 21

Pemegang IMB wajib mengajukan permohonan baru apabila akan melaksanakan penambahan dan/atau perubahan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB.

BAB V PENERTIBAN IMB

Pasal 22

Setiap orang dilarang mendirikan bangunan apabila:

- a. tidak memiliki IMB;
- b. menyimpang dari ketentuan dan/atau persyaratan dalam IMB;
- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang ditetapkan dalam IMB; dan/atau
- d. mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 23

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan pemutihan.
- (2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemutihan hanya 1 (satu) kali.

BAB VI PEMBONGKARAN

Pasal 24

- (1) Bangunan dapat dibongkar apabila :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki sehingga pemanfaatannya dapat menimbulkan bahaya bagi lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan tidak sesuai dengan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18; dan/atau
 - c. tidak memiliki IMB.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dan pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pasal 25

- (1) Bupati menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembongkaran.
- (2) Surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban pemilik bangunan.
- (4) Dalam hal pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan perintah pembongkaran, Pemerintah Daerah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.

Pasal 26

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 27

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh BPPT dan/atau Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi teknis bangunan.
- (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.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan dan pengendalian diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII

SOSIALISASI

Pasal 28

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian IMB, antara lain terkait dengan:
 - a. keterangan Rencana Daerah;
 - b. persyaratan yang perlu dipenuhi pemohon;
 - c. tata cara proses penerbitan IMB sejak diterima permohonan sampai dengan penerbitan IMB; dan
 - d. teknis perhitungan dalam penetapan retribusi.
- (2) Keterangan Rencana Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2).

BAB IX

PELAPORAN

Pasal 29

- (1) Bupati 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

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 30

- (1) Dalam rangka pelaksanaan pengawasan dan pengendalian, Bupati menjatuhkan sanksi administratif berupa :
 - a. peringatan tertulis;

- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB;
 - d. penghentian tetap pembangunan;
 - e. pencabutan IMB;
 - f. surat perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
 - (3) Bupati memberikan peringatan tertulis paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.

Pasal 31

- (1) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan tertulis ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan.
- (2) Pengenaan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.

Pasal 32

- (1) Pemilik bangunan yang dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 berkewajiban melakukan perbaikan atas pelanggaran.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 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 paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal pengenaan sanksi.

Pasal 33

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

Pasal 34

- (1) Dalam hal pemilik bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) tidak melakukan pemutihan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (3) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi perintah pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 35

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

Pasal 36

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dikenakan sanksi administrasi 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 paling banyak 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 37

- (1) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4) dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan.
- (2) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh Pemerintah Daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

BAB XI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 38

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan dibidang perizinan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang Penyidik sebagai dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak Pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
 - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
 - d. memeriksa, buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dokumen–dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;

- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
 - i. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan;
 - k. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik Umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik Umum memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya;
 - l. melakukan Tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tidak pidana menurut hukum yang bertanggung jawab.
- (3) Penyidikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan penyampaian hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui penyidik Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 39

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), Pasal 18 ayat (1), Pasal 19 ayat (1), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 21, Pasal 22 dan Pasal 32 ayat (3) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 41

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini :

- a. IMB yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku;
- b. Bangunan Gedung yang belum memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sudah harus memiliki IMB; dan
- c. permohonan IMB yang sedang dalam proses sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, harus mengajukan kembali permohonan baru sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 42

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Mangupura
pada tanggal 30 Desember 2013

BUPATI BADUNG,

ttd.

ANAK AGUNG GDE AGUNG

Diundangkan di Mangupura
pada tanggal 30 Desember 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BADUNG,

ttd.

KOMPYANG R. SWANDIKA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BADUNG TAHUN 2013 NOMOR 27.

Salinan sesuai dengan aslinya

Kepala Bagian Hukum dan HAM Setda.Kab.Badung,

ttd.

Komang Budhi Argawa,SH.,M.Si.

Pembina

NIP. 19710901 199803 1 009

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BADUNG
NOMOR 27 TAHUN 2013
TENTANG
PENYELENGGARAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

I. UMUM

Izin mendirikan bangunan mempunyai peran sangat penting dalam mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan di wilayah Daerah, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan. Tertib pembangunan yang dimaksud adalah desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), koefisien ketinggian bangunan (KKB) yang ditetapkan.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan, baik dari segi kejelasan status tanahnya maupun kepastian hukum bahwa bangunan yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB. Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya bangunan yang didirikan di atas tanah milik orang/ pihak lain dengan perjanjian.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 156 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, pengaturan retribusi daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah tersendiri.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “keandalan bangunan” adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan fungsi yang telah ditetapkan.

Huruf c

Persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

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

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.
Pasal 29
Cukup jelas.
Pasal 30
Cukup jelas.
Pasal 31
Cukup jelas.
Pasal 32
Cukup jelas.
Pasal 33
Cukup jelas.
Pasal 34
Cukup jelas.
Pasal 35
Cukup jelas.
Pasal 36
Cukup jelas.
Pasal 37
Cukup jelas.
Pasal 38
Cukup jelas.
Pasal 39
Cukup jelas.
Pasal 40
Cukup jelas.
Pasal 41
Cukup jelas.
Pasal 42
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BADUNG NOMOR 26.