



BUPATI BUTON UTARA
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON UTARA
NOMOR ...TAHUN ...

TENTANG

PENYELENGGARAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BUTON UTARA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka tertib penyelenggaraan pendirian bangunan sesuai dengan rencana tata ruang, perlu dilakukan pengendalian izin mendirikan bangunan secara efektif dan efisien;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Buton Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4690);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 28 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 Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
16. Peraturan Daerah Kabupaten Buton Utara Nomor 51 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buton Utara Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Buton Utara Tahun 2012 Nomor 51);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Buton Utara Nomor 8 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Buton Utara Tahun 2014 Nomor 8).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BUTON UTARA
dan
BUPATI BUTON UTARA

MEMUTUSKAN :

MENETAPKAN : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Buton Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai Unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Buton Utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Buton Utara.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Tata Ruang, Pertambangan dan Energi Kabupaten Buton Utara.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Retribusi Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
7. Peraturan Bupati adalah Peraturan Bupati Buton Utara.
8. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
9. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan 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.
11. Klasifikasi bangunan gedung adalah sebagai dasar penggolongan bangunan gedung terhadap tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, tingkat zonasi gempa, lokasi, ketinggian bangunan, dan kepemilikan bangunan dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
12. Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
13. 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.
14. Pemilik bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW, adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
16. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, yang selanjutnya disingkat RDTRK, adalah penjabaran rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan, yang memuat zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang (*block plan*).

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. Bangunan Permanen adalah Bangunan dengan konstruksi utamanya terdiri dari batu, beton dan baja dengan umur bangunan dinyatakan dapat di pergunakan sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) tahun.
19. Bangunan Semi Permanen adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi (konstruksi kayu) dan umur bangunan dinyatakan dapat digunakan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) tahun.
20. Bangunan sementara/ darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
21. Keterangan Rencana Daerah adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
22. Laik Fungsi adalah adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
23. Membangun adalah rekayasa teknologi dan ilmu pengetahuan dan serta rekayasa konstruksi yang menggunakan ruang dan bersifat tetap, dimiliki badan hukum Pemerintah maupun Swasta baik untuk kegiatan individu, keluarga, kelompok, maupun fasilitas umum.
24. Merubah Bangunan adalah suatu kegiatan fisik yang mengganti atau merubah konstruksi bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
25. Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau perdesaan.
26. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai, garis pantai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kavling atau pekarangan yang boleh dan tidak boleh dibangun bangunan.
27. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
28. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan jumlah luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
29. Koefisien Tinggi Bangunan, yang selanjutnya disingkat KTB adalah bilangan pokok atas perbandingan atas perbandingan tinggi bangunan diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas bangunan tersebut.
30. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia (SNI) maupun Standar Internasional (SI) yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
31. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
32. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
33. Pemugaran bangunan gedung yang di lestarikan adalah kegiatan memperbaiki/memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

34. 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 kolektif dan bentuk usaha tetap.
35. Pembekuan adalah pemberhentian sementara atas IMB akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan gedung.
36. Pencabutan adalah tindakan akhir yang dilakukan setelah pembekuan IMB.
37. Pemutihan atau dengan sebutan nama lainnya adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang sudah terbangun di kawasan yang belum memiliki RTRW, RDTRK dan/atau RTBL.
38. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

BAB II

PRINSIP DAN MANFAAT PEMBERIAN IMB

Bagian Kesatu

Prinsip Pemberian IMB

Pasal 2

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;
- d. kesesuaian rencana tata ruang;
- e. kepastian status hukum pertanahan; dan
- f. keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan.

Bagian Kedua

Manfaat Pemberian IMB

Pasal 3

- (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 sertifikasi laik fungsi bangunan.
- (2) Pemilik IMB mendapat manfaat kemudahan, keselamatan, kenyamanan dan untuk memperoleh pelayanan utilitas umum seperti pemasangan/penambahan jaringan listrik, air minum, hidran, telepon, dan gas.

BAB III
PEMBERIAN IMB
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 4

- (1) Tiap orang pribadi, badan hukum swasta atau Pemerintah yang akan mendirikan atau mengubah bangunan wajib terlebih dahulu memperoleh sertifikat IMB.
- (2) Sertifikat IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterbitkan oleh Bupati.

Pasal 5

Bupati dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan pada:

- a. Peraturan daerah tentang izin mendirikan bangunan; dan
- b. Dokumen RTRW, RDTRK dan/atau RTBL.

Bagian Kedua
Kelembagaan

Pasal 6

Bupati dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan.

Bagian Ketiga
Tata Cara

Pasal 7

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Bupati.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung; dan
 - b. bangunan bukan gedung.
- (3) IMB bangunan gedung dan bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembangunan baru, merehabilitasi/ renovasi, atau pelestarian/pemugaran.
- (3) Tata cara untuk mendapatkan IMB ditetapkan sebagai berikut :
 - a. izin mendirikan bangunan :
 1. mengisi formulir permohonan;
 2. foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau bukti diri pemohon yang masih berlaku;
 3. foto copy IMB bangunan yang akan diubah beserta RAB bagi badan usaha yang mengerjakan bangunan umum Pemerintah; dan
 4. gambar konstruksi/situasi bangunan.
 - b. izin mengubah/menambah bangunan (perubahan Izin Mendirikan Bangunan):
 1. mengisi formulir permohonan;
 2. foto copy KTP atau bukti diri pemohon yang masih berlaku;
 3. gambar konstruksi/situasi bangunan beserta Rencana Anggaran Biaya (RAB) bagi Badan Usaha yang mengerjakan Bangunan Umum Pemerintah;
 4. foto copy bukti kepemilikan tanah dan atau yang sejenisnya; dan
 5. foto copy Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT) bagi penanam modal/investor atau Bangunan industri dengan luas tanah 30.000 m² atau lebih.
 - c. izin pengalihan IMB (perubahan IMB dari Kabupaten Muna ke Kabupaten Buton Utara):
 1. mengisi formulir permohonan;
 2. foto copy KTP atau bukti diri pemohon yang masih berlaku; dan
 3. sertifikat IMB terbitan Kabupaten Muna.

- d. pemecahan IMB (perubahan IMB kolektif dari pengembang perumahan ke pembeli rumah):
 - 1. mengisi formulir permohonan;
 - 2. foto copy KTP atau bukti diri pemohon yang masih berlaku; dan
 - 3. surat keterangan pengalihan hak milik dari pihak pengembang perumahan ke pembeli rumah.
- e. pemutihan IMB :
 - 1. mengisi formulir permohonan;
 - 2. foto copy KTP atau bukti diri pemohon yang masih berlaku; dan
 - 3. foto copy bukti kepemilikan tanah dan atau yang sejenisnya.
- f. Bentuk formulir permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai huruf e diatur dan diterbitkan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang bersangkutan.
- g. apabila IMB atau mengubah bangunan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri atau secara kolektif harus disertai surat kuasa.

Pasal 8

- (1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a berfungsi sebagai:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya;
 - e. khusus dan
 - f. 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, vihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas toko, kios, swalayan/minimarket/mart, salon, bengkel, warung internet/hotspot, gudang penyimpanan, hotel, wisma/penginapan/losmen, *villa*, *cottage*, rumah/warung makan, pub/kafe, rumah bernyanyi/karaoke, wisata dan rekreasi, dan lain-lain sejenisnya.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas bangunan gedung kantor milik Negara, meliputi bangunan gedung kantor lembaga eksekutif, legislatif, dan judikatif serta bangunan gedung fungsi sosial dan budaya selain bangunan gedung milik Negara meliputi bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas *showroom*, gelanggang olahraga, pencucian kendaraan/dosmering dan lain-lain sejenisnya.
- (7) Fungsi ganda/campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f terdiri atas *cold storage*, industri besar, rumah toko, rumah kantor dan rumah kos.

Pasal 9

- (1) Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. Konstruksi pembatas/pengaman;
 - b. Konstruksi penahan;
 - c. Konstruksi penanda masuk;
 - d. Konstruksi perkerasan;
 - e. Konstruksi penghubung;
 - f. Konstruksi menara;
 - g. Konstruksi monumen;

- h. Konstruksi instalasi/gardu listrik/ arus pembangun jaringan distribusi;
 - i. Konstruksi reklame/papan nama ;
 - j. Pondasi mesin (di luar bangunan);
 - k. Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah;
 - l. Konstruksi Septictank, sumur resapan;
 - m. Tangki tanam bahan bakar;
 - n. Konstruksi antena radio;
 - o. Konstruksi antena (tower telekomunikasi);
 - p. Pekerjaan drainase (di dalam persil);
 - q. Konstruksi Sarana Transportasi;
 - r. Konstruksi Sarana Instalasi (dan semua besaran);
 - s. Konstruksi Bangunan Air; dan
 - t. Konstruksi Lainnya.
- (2) Rincian mengenai bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 10

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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 terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
 - f. dokumen analisis mengenai dampak lingkungan hidup (AMDAL), 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 11

- (1) Bupati 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) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja.
- (5) 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.

Pasal 12

- (1) Pemohon membayar retribusi IMB berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) ke kas daerah.
- (2) Pemohon menyerahkan tanda bukti pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati.

Pasal 13

- (1) Bupati menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima.
- (2) Format penetapan IMB diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

BAB V PEMBERIAN IZIN BERSYARAT

Pasal 14

- (1) Bangunan yang terlanjur dibangun sesuai dengan peruntukannya tetapi tidak memiliki IMB, maka permohonan IMB dapat diproses sepanjang bangunan tersebut memenuhi persyaratan dokumen rencana teknis dan persyaratan dokumen administrasi serta tidak bertentangan dengan ketentuan mendirikan bangunan.
- (2) Bangunan yang terlanjur dibangun sesuai dengan peruntukannya tetapi tidak memiliki IMB, dan tidak memenuhi persyaratan dokumen rencana teknis tetapi memenuhi persyaratan dokumen administrasi serta tidak bertentangan dengan ketentuan mendirikan bangunan maka permohonan IMB dapat diproses.
- (3) Pemilik bangunan tidak dapat menuntut ganti rugi apabila pemerintah daerah melakukan penertiban terhadap bangunan yang memiliki IMB tapi tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian IMB bersyarat diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI PEMUTIHAN IMB

Pasal 15

- (1) Setiap bangunan yang sudah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan tidak memiliki IMB dan secara teknis memenuhi persyaratan ketentuan-ketentuan bangunan, wajib melaksanakan pemutihan IMB.
- (2) Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1), diberikan setelah bangunan dimaksud dihitung secara teknis dan minimal telah berusia 5 (Lima) tahun pada saat permohonannya diajukan, sedangkan bangunan yang usianya kurang dari 5 (Lima) tahun, izinnnya disamakan dengan permohonan Izin Mendirikan Bangunan biasa.
- (3) Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) hanya untuk kawasan pemukiman.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemutihan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.
- (5) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (6) 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.
- (7) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.

- (8) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

BAB VII PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 16

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB harus sesuai dengan persyaratan teknis dan persyaratan ekologis.
- (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 di bawah 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, seperti jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air minum, jaringan gas, dsb;
 - j. persyaratan-persyaratan tertentu untuk kawasan rawan bencana gempa, banjir, longsor, dan/atau lokasi yang tercemar; dan
 - k. keterangan lainnya yang terkait.
- (3) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu mendirikan bangunan atau permukiman tidak diperkenankan pada kawasan lindung.

Pasal 17

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Bupati memberikan peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.

Pasal 18

- (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 19

- (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 18 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 20

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

BAB VIII PENERTIBAN IMB

Pasal 21

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

Pasal 22

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RTRW, RDTRK dan/atau RTBL dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan dan penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL dilakukan 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 IX PEMBONGKARAN

Pasal 23

- (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.
- (5) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan.
- (6) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditanggung oleh pemerintah daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

BAB X RETRIBUSI

Pasal 24

- (1) Retribusi pelayanan pemberian IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) merupakan retribusi golongan perizinan tertentu.
- (2) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan pada setiap bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
- (3) Pemberian IMB untuk bangunan milik Pemerintah atau pemerintah daerah tidak dikenakan retribusi.
- (4) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan daerah.

Pasal 25

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan penarikan retribusi IMB berdasarkan kriteria:
 - a. bangunan fungsi sosial dan budaya; dan
 - b. bangunan fungsi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Bupati dapat memberikan pembebasan retribusi IMB berdasarkan kriteria:
 - a. bangunan fungsi keagamaan; dan
 - b. bangunan bukan gedung sebagai sarana dan prasarana umum yang tidak komersial.

Pasal 26

- (1) Komponen biaya perhitungan retribusi IMB meliputi kegiatan:
 - a. peninjauan desain/gambar; dan
 - b. pemantauan pelaksanaan pembangunan.
- (2) Penyelenggaraan retribusi atas IMB berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

BAB XI PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 27

- (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 XII 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 permohonan diterima sampai dengan penerbitan IMB; dan
 - d. teknis perhitungan dalam penetapan retribusi IMB.
- (2) Keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2).

BAB XIII
PENGAWASAN DAN PEMBINAAN

Pasal 29

- (1) Bupati melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap pelaksanaan pemberian IMB di daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa pengembangan, pemantauan, dan evaluasi pemberian IMB.

BAB XIV
PELAPORAN

Pasal 30

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

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Buranga
pada tanggal 2018

BUPATI BUTON UTARA

H. ABU HASAN

Diundangkan di Buranga
pada tanggal 2018

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BUTON UTARA,

MUHAMMAD YASIN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BUTON UTARA TAHUN 2018 NOMOR

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON UTARA PROVINSI
SULAWESI TENGGARA TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN : (...../2018)