



BUPATI SIAK

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIAK NOMOR 3 TAHUN 2012

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN SIAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIAK,

- Menimbang :** a. bahwa dalam rangka penataan wilayah kabupaten yang serasi dan seimbang serta terwujudnya kabupaten yang indah, tertib, nyaman dan berkelanjutan, maka dalam tahap pemanfaatan ruang kabupaten perlu dilakukan secara efektif, seimbang dan serasi melalui proses dan mekanisme perizinan bangunan yang tertib, jelas, sederhana dan dilaksanakan dalam waktu yang singkat;
- b. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Siak, dipandang perlu untuk disesuaikan dengan perkembangan pembangunan saat ini;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan.

- Mengingat :** 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3274);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3469);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3699);
6. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902), sebagaimana telah diubah tiga kali dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4247);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 4444);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) ;
12. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batu Bara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 4 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4959);
13. 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);
14. 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);
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
21. 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 4833);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
23. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Hutan Lindung;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007, tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
27. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998, tentang Persyaratan Teknis Bangunan;
28. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;

29. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
30. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 37 Tahun 2002 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah Kabupaten Siak Tahun 2002 Nomor 38 Seri C);
31. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 7 Tahun 2005 tentang Tata Cara Pemugaran Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya di Daerah Kabupaten Siak (Lembaran Daerah Kabupaten Siak Tahun 2005 Nomor 7);
32. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 12 Tahun 2006 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah Kabupaten Siak (Lembaran Daerah Kabupaten Siak Tahun 2006 Nomor 12);
33. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Siak tahun 2011 No.6);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIAK

dan

BUPATI SIAK

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN SIAK

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Siak.
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
4. Kepala Daerah adalah Bupati Siak.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah kabupaten Siak, sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
6. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas tanah dan atau di atas air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik hunian tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan bukan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas tanah dan atau di atas air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
9. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
10. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) sampai 15 (lima belas) tahun.
11. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umurnya dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
12. Pemilik bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.
13. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat dengan RTRW, adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah di Kabupaten Siak.
14. 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*).

15. 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.
16. Merubah Bangunan adalah usaha/pekerjaan untuk merubah bentuk, dasar dan sifat bangunan semula baik bangunan induk maupun bangunan turunannya.
17. Memperbaiki Bangunan adalah usaha/pekerjaan untuk memperbaiki bangunan yang ada dengan tidak merubah bentuk dan konstruksi bangunan induk maupun bangunan turunannya.
18. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
19. Pemutihan atau dengan sebutan nama lainnya adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang sudah terbangun di kawasan yang belum memiliki RDTRK dan RTBL.
20. Izin Prinsip adalah persetujuan resmi dari Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang menyatakan bahwa kegiatan yang dimohonkan, secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi di wilayah Kabupaten Siak.
21. Izin Lokasi adalah persetujuan dari Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah untuk memperoleh ruang yang dimohonkan, dengan ketentuan lebih besar dari 1 ha untuk kegiatan non pertanian dan lebih besar dari 25 ha untuk kegiatan pertanian;
22. Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/ renovasi, membongkar/ merobohkan dan /atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah yang selanjutnya disingkat dengan IPPT adalah izin yang diberikan kepada orang pribadi atau badan tentang keterangan kesesuaian pemanfaatan rencana tata ruang dan obyek yang diusulkan, sebagai dasar untuk permohonan Izin Mendirikan Bangunan.

24. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan PIMB adalah permohonan yang diajukan oleh pemilik bangunan, baik perseorangan maupun badan, kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan IMB.
25. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan 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.
26. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan 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.
27. Garis Sempadan Muka Bangunan adalah garis yang mengatur jarak dinding terluar bangunan yang menghadap jalan, dengan batas pinggir jalan (patok daerah milik jalan).
28. Garis Sempadan Belakang Bangunan adalah garis yang mengatur batas dinding bangunan bagian belakang dengan batas persil bagian belakang.
29. Garis Sempadan Samping (kanan dan kiri) bangunan adalah garis yang mengatur batas dinding bangunan dengan batas persil bagian samping (kanan dan kiri).
30. Garis Sempadan Pagar Bangunan adalah garis yang mengatur batas pagar bangunan dengan batas pinggir jalan (patok daerah milik jalan).
31. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut PPNS adalah Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Siak yang pengangkatannya ditetapkan dengan peraturan yang berlaku.

BAB II PRINSIP DAN MANFAAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

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; dan
- d. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan bangunan.

Pasal 3

Manfaat pemberian IMB adalah:

- a. sebagai salah satu alat/instrumen penataan, pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan;
- b. menjamin keandalan bangunan, termasuk keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan perawatan bangunan;
- c. mewujudkan bangunan yang fungsional, dengan bentuk arsitektur yang serasi dengan lingkungannya;
- d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan; dan
- e. sebagai salah satu syarat memperoleh pelayanan utilitas umum, jaringan listrik, air bersih, hydran, telepon dan lain-lain.

BAB III PEMBERIAN IMB

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

Setiap kegiatan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung baik milik perseorangan maupun badan hukum wajib memiliki IMB yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Siak.

Pasal 5

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan bagi:

- a. pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan bangunan, dengan nilai biaya tidak melebihi dari 50 % (lima puluh persen) dari nilai bangunan; atau
- b. pendirian bangunan yang bersifat sementara paling lama 6 (enam) bulan.

Pasal 6

Bupati dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan pada:

- a. Peraturan Daerah tentang izin mendirikan bangunan; dan
- b. RTRW, RDTRK dan RTBL Kabupaten Siak.

Bagian Kedua Kelembagaan

Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan penerbitan IMB dikelola oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan di Kabupaten Siak.
- (2) Bupati melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Camat, yang selanjut diatur dengan Peraturan Bupati.
- (3) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempertimbangkan:
 - a. efisiensi dan efektifitas;
 - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat; dan
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, batasan luas tanah, dan/atau luas bangunan yang mampu diselenggarakan Kecamatan.
- (4) Camat melaporkan pelaksanaan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Bupati melalui Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan di Kabupaten Siak.

BAB IV KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 8

- (1) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi:
 - a. bangunan gedung; atau
 - b. bangunan bukan gedung.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berfungsi sebagai:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. ganda/campuran.
- (3) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah tinggal tidak sederhana.
- (4) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas mesjid/mushola, gereja, vihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan.

- (5) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya.
- (6) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d terdiri atas bangunan olahraga, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/ kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, [bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya.
- (7) Fungsi ganda/campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e terdiri atas hotel, apartemen, mal/ *shopping center*, *sport hall*, dan/atau hiburan.

Pasal 9

Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) 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. sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- e. dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- f. jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- g. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- h. kolam renang ; dan
- i. gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.

BAB V

TATA CARA, PERSYARATAN DAN WAKTU

Bagian Kesatu Tata Cara

Pasal 10

Tata cara pengurusan Izin Mendirikan Bangunan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Persyaratan

Pasal 11

- (1) Setiap permohonan mendirikan bangunan, baik oleh perorangan maupun badan atau instansi lainnya, terlebih dahulu harus melengkapi persyaratan dokumen administrasi dan rencana teknis yang ditentukan.
- (2) Persyaratan dokumen administrasi dan rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan klasifikasi dan fungsi bangunan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian ketiga Jangka waktu

Pasal 12

- (1) Bupati menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima.
- (2) Penilaian/evaluasi terhadap bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan atau memiliki kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja.

BAB VI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN DAN PAGAR BANGUNAN, KOEFISIEN DASAR BANGUNAN DAN LANTAI BANGUNAN, SERTA KETINGGIAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 13

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB harus sesuai dengan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;

- c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan koefisien tapak basement (KTB) yang diizinkan, apabila membangun 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; dan
- j. keterangan lainnya yang terkait.

Bagian Kedua
Garis Sempadan Bangunan
dan Pagar Bangunan

Pasal 14

- (1) Untuk memperoleh/menjaga keteraturan dalam tata letak bangunan, baik terhadap jalan maupun antar bangunan serta menjaga kemungkinan terjadinya pelebaran jalan dikemudian hari perlu ditetapkan Garis Sempadan dan pagar bangunan. Keteraturan tata letak bangunan tersebut juga dimaksudkan untuk mengurangi resiko kebakaran skala besar, pengaturan sirkulasi udara dan sinar matahari serta kebebasan ruang gerak halaman dan ruang terbuka hijau.
- (2) Besarnya Garis Sempadan dan pagar-pagar bangunan ditetapkan dengan memperhatikan fungsi jalan maupun desain geometris dan jenis penggunaan ruang atau bangunan yang ada.

Pasal 15

- (1) Garis Sempadan Muka Bangunan (GSMB):
 - a. garis Sempadan Muka Bangunan ditetapkan berdasarkan Rencana Tata Ruang, Bangunan dan Lingkungan serta Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
 - b. apabila Garis Sempadan Muka Bangunan belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Kota maka secara umum GSMB ditetapkan berdasarkan fungsi jalan dan peruntukan lahan; dan
 - c. ketentuan besarnya GSMB dapat diperbaharui dengan mempertimbangkan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (2) Ketentuan GSMB belum ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 16

Garis Sempadan Belakang Bangunan (GSBB) untuk peruntukan perumahan (rumah tempat tinggal) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Bupati atau pejabat teknis yang ditunjuk menetapkan Garis Sempadan Samping Bangunan GSSB terhadap batas persil dengan mempertimbangkan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian lingkungan.
- (2) Pada daerah dengan intensitas bangunan padat/rapat maka GSSB dan GSBB harus memenuhi persyaratan:
 - a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
 - b. pada bangunan rumah tinggal rapat diizinkan tidak memiliki GSSB jarak antar bangunan, sedangkan GSBB ditetapkan dari batas persil; dan
 - c. pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (3) Pada daerah dengan intensitas bangunan rendah/renggang maka GSSB dan GSBB ditetapkan dari batas persil, kecuali untuk bangunan rumah tempat tinggal.
- (4) Ketentuan besarnya jarak antar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 18

Jarak Garis Sempadan Sungai (GSS), Danau dan Waduk ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Pembangunan pagar bangunan terluar yang berbatasan dengan jalan, tidak berhimpitan dengan batas Ruang Milik Jalan.
- (2) Tingginya bangunan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan,
Serta Ketinggian Bangunan

Pasal 20

- (1) Penentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) serta ketinggian bangunan (jumlah lantai) dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

No	JENIS BANGUNAN	KDB	JUMLAH LANTAI	KLB
1	2	3	4	5
1	Perumahan			
	Kapling lebih dari 300 m ²	50%	1 - 2	1,1
	Kapling 150-300 m ²	60%	1 - 2	1,2
	Kapling kurang dari 150 m ²	70%	1 - 2	1,4
2	Perkantoran	60%	1 - 3	0,6 - 2
3	Perdagangan dan Jasa di Pusat kota	70 - 80 %	2 - 3	1,4 - 2,6
4	Perdagangan dan Jasa di Sub Pusat Kota	60 - 70 %	1 - 3	0,6 - 2,3
5	Industri dan Gudang	50 - 60 %	1 - 3	0,5 - 1,8
6	Pelayanan Sosial	50 - 60 %	1 - 2	0,5 - 1,2

- (2) Ketentuan di atas berlaku untuk wilayah yang belum memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RDTR atau RTBL) yang mengatur tentang *zona regulation*. Sedangkan untuk wilayah yang telah memiliki/telah disusun RDTR dan atau RTBL nya, maka ketentuan yang diberlakukan adalah mengikuti arahan rencana tata ruang yang ada.
- (3) Kepala Daerah atas dasar pertimbangan khusus, dapat memberikan dispensasi atas kelebihan dan pengurangan ketentuan KDB dan KLB serta ketinggian bangunan, dengan mempertimbangkan aspek arsitektural planologis kawasan.

Pasal 21

Apabila tidak ditentukan lain dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW Kabupaten), Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP), ataupun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) maka akan diberlakukan ketentuan tentang Garis

Sempadan Bangunan dan pagar- pagar bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan, serta ketinggian bangunan adalah ketentuan seperti yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 22

- (1) Pemilik bangunan wajib mentaati ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 21, kecuali apabila ditentukan lain dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW Kabupaten), Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP), ataupun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 21 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (3) Peringatan tertulis diberikan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.

Pasal 23

- (1) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, dapat dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (2) Pemilik bangunan yang dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran yang dilakukannya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender, terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.

Pasal 24

- (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 23 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 25

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

BAB VII PENERTIBAN/PEMUTIHAN IMB

Pasal 26

- (1) Bangunan yang sudah dibangun sebelum tahun 2001 dan tidak memiliki IMB, yang bangunannya sesuai dengan peruntukan dan penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan RTBL dapat dilakukan penertiban berupa pemutihan.
- (2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tidak melakukan pemutihan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 27

Bangunan yang sudah dibangun sebelum tahun 2001 dan tidak memiliki IMB, dimana bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan RTBL dikenakan sanksi berupa perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 28

- (1) Bangunan yang dibangun sesudah Tahun 2001, dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan 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 digunakan 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 VIII PEMBONGKARAN

Pasal 29

- (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 dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditanggung oleh pemerintah daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.

BAB IX SOSIALISASI

Pasal 30

- (1) Pemerintah daerah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian/penerbitan IMB antara lain terkait dengan:
 - a. keterangan Rencana Tata Ruang Kabupaten;
 - 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 Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 21.

BAB X PELAPORAN

Pasal 31

- (1) Bupati melaporkan penerbitan IMB kepada Gubernur dengan tebusan kepada Menteri.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling sedikit sekali dalam setahun.

BAB XI JENIS PELAYANAN PERIZINAN

Pasal 32

- (1) Menuju tertibnya penataan ruang kabupaten yang terarah, terpadu dan terkendali dalam daerah Kabupaten Siak, maka pelayanan perizinan yang diberlakukan adalah sebagai berikut:
 - a. Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT); dan
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- (2) Badan atau orang yang memerlukan pelayanan tersebut pada ayat (1), harus memenuhi kewajiban/ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

- (3) Kepala Daerah dapat mencabut membatalkan izin yang telah diberikan, baik sebelum atau pekerjaan sedang berlangsung apabila terjadi:
 - a. pemegang izin yang bersangkutan tidak melakukan/memulai mengerjakan bangunan secara nyata dalam tempo 6 (enam) bulan setelah IMB dikeluarkan; dan
 - b. dalam waktu mengerjakan pekerjaan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan IMB ternyata menyimpang/ bertentangan dari syarat-syarat/ ketentuan yang ditetapkan dan atau menyimpang dari rencana untuk mana IMB dikeluarkan.
- (4) Pengawasan atas pelaksanaan ketentuan Peraturan Daerah ini secara fungsional dilaksanakan oleh Dinas/Instansi terkait dan apabila dipandang perlu, maka Kepala Daerah dapat membentuk tim khusus.

BAB XII IZIN PEMANFAATAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT)

Bagian Kesatu Kewenangan

Pasal 33

- (1) Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk, berwenang dalam menentukan dan mengarahkan peruntukan pemanfaatan ruang dan atau fungsi penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang ada.
- (2) Kewenangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diwujudkan melalui penerbitan Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT), yang merupakan salah satu persyaratan dalam menerbitkan IMB.

Bagian Kedua Perihal Bangunan Bersejarah

Pasal 34

Permohonan untuk merubah dan/atau merobohkan bangunan yang mempunyai arti sejarah atau bagi ilmu purbakala, maka permohonan tersebut dapat ditangguhkan sehingga ada bukti bahwa si pemohon telah mempunyai izin dari Dinas Purbakala dan atau Dinas lain yang ditunjuk, untuk merobah/membongkar bangunan tersebut.

Pasal 35

- (1) Kepala Daerah dapat memperingatkan atau memerintahkan pemilik bangunan untuk memperbaiki bangunan yang telah rusak atas biaya/ongkos pemilik sendiri, apabila bangunan tersebut:
 - a. telah merusak keindahan/kerapian kota;
 - b. mengganggu ketertiban umum;
 - c. tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - d. tidak layak huni.
- (2) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan dalam tempo yang tercantum dalam surat peringatan, maka Kepala Daerah berwenang untuk membongkar bangunan yang telah rusak tersebut secara paksa.

BAB XIII PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 36

- (1) Untuk pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan pekerjaan mendirikan, memperbaiki, menambah, merubah dan merobohkan bangunan dilakukan oleh SKPD terkait yaitu Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya, Satuan Polisi Pamong Praja dan Camat.
- (2) Petugas SKPD yang dimaksud pada ayat (1) berwenang untuk:
 - a. memasuki tempat pelaksanaan pekerjaan setiap saat, pada jam kerja;
 - b. memeriksa bahan bangunan yang dipakai/dipergunakan;
 - c. melarang dan memerintahkan penyingkiran bahan bangunan yang tidak sesuai dengan Peraturan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan Rencana Konstruksi dan Syarat-syarat (RKS) dan alat-alat yang berbahaya serta merugikan kesehatan/keselamatan kerja;
 - d. melarang mempergunakan pekerja yang tidak ahli;
 - e. memeriksa perletakan tapak bangunan sesuai dengan gambar rencana situasi dan atau gambar denah bangunan; dan
 - f. memberhentikan pelaksanaan pekerjaan yang menyimpang dari ketentuan IMB yang telah dikeluarkan.
- (3) Setiap pemegang IMB wajib memasang plang/papan petunjuk yang memuat informasi tentang bangunan sebagai berikut:
 - a. nomor IMB;
 - b. nama pemilik IMB;
 - c. alamat/lokasi bangunan;
 - d. ukuran/luas bangunan;
 - e. besar biaya retribusi;

- f. jenis/fungsi bangunan;
- g. pelaksana pekerjaan; dan
- h. pengawas pekerjaan.

BAB XIV PENYIDIKAN

Pasal 37

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Siak, diberi kewenangan khusus sebagai Penyidik untuk melaksanakan penyidikan tindak pidana terhadap pelanggaran Peraturan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana peraturan daerah dimaksud;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
 - c. meminta keterangan dan bahan 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 pengeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dan mungkin pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan dan memeriksa tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud huruf e;
 - h. memotret seseorang dan atau fisik bangunan yang berkaitan dengan tindak pidana;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan
 - k. melakukan tindakan lain yang diperlukan untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XV KETENTUAN PIDANA

Pasal 38

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 13 sampai dengan Pasal 21, Pasal 31 ayat (3) diancam dengan Pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XVI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- (1) Segala IMB yang telah diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 24 Tahun 2007 maupun peraturan pelaksanaannya, tetap berlaku berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (2) Permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama.
- (3) Bagi bangunan yang belum memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku diperkenankan memiliki IMB melalui mekanisme pemutihan sepanjang memenuhi Rencana Tata Ruang dan ketentuan yang berlaku;

BAB XVII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 24 tahun 2007 tentang IMB di Kabupaten Siak, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang, mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 41

Peraturan Daerah ini berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan perundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Siak.

**Disahkan di Siak Sri Indrapura
pada tanggal 24 April 2012**

BUPATI SIAK,



SYAMSUAR

**Diundangkan di Siak Sri Indrapura
pada tanggal 25 April 2012**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SIAK,

Drs. H. AMZAR

Pembina Utama Muda

NIP. 19541114 197703 1 001

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIAK TAHUN 2012 NOMOR 3