



PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 16 TAHUN 2008

TENTANG
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka menata bangunan dan lingkungan agar sesuai dengan ketentuan teknis ruang kota dan/atau Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten agar tercipta keamanan, kenyamanan dan keindahan bangunan serta lingkungan, perlu pengaturan, pengawasan dan pengendalian dalam mendirikan bangunan di Wilayah Kabupaten Sidoarjo ;
 - b. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Ijin Mendirikan Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 25 Tahun 2001 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, sudah tidak sesuai dengan perkembangan, sehingga dipandang perlu diadakan penyesuaian dan peninjauan kembali ;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo tentang Ijin Mendirikan Bangunan ;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Junto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembara Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembara Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
 5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Taun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
 6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3488);

7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68);
9. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. 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 beberapa kali diubah 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) ;
13. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
14. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3980);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4139);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4575);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593) ;
21. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);

22. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2007 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Antar Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4761);
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Ijin Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil;
28. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 5 Tahun 2004 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Disekitar Bandar Udara Juanda Surabaya;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung ;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman teknis sertifikat laik fungsi bangunan gedung ;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung ;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
33. Peraturan Menteri Informasi dan Komunikasi Nomor 02/PER/M.Kominfo/2008 tentang Pedoman Penggunaan Menara Telekomunikasi;
34. Peraturan Daerah Propinsi Jawa Timur Nomor 6 Tahun 2003 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2003 Nomor 2 Seri E).
35. Peraturan Daerah Propinsi Jawa Timur Nomor 7 Tahun 2005 tentang Pengendalian Pemakaian Tanah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2005 Nomor 1 Seri C);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo;
37. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 3 Tahun 2004 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2004 Nomor 3 Seri C).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
dan
BUPATI SIDOARJO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah adalah satuan kerja yang menangani izin mendirikan bangunan.
5. Instansi teknis pembina penyelenggaraan gedung Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adadalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sidoarjo.
7. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberi oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan hukum.
8. 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 atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
9. Retribusi Perijinan Tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pengaturan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian atas kegiatan pemanfaatan ruang penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
10. Pemegang Ijin adalah pribadi atau badan yang telah diijinkan untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
11. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan IMB adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, merubah, memperluas, mengurangi dan /atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
12. Bangunan 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.
13. Dinding Pembatas adalah dinding yang menjadi pembatas antar bangunan.
14. Dinding luar adalah suatu dinding bangunan terluar yang bukan merupakan dinding pembatas.
15. Pagar adalah suatu bangunan pemisah yang dikonstruksikan untuk membatasi persil.
16. Teras adalah bagian lantai bangunan, bersifat tambahan yang tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruang tertutup.
17. Menara Telekomunikasi adalah bangunan yang berfungsi sebagai penunjang jaringan telekomunikasi yang desain dan bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan jaringan telekomunikasi, meliputi kerangka menara, shelter dan bangunan penunjang lainnya.
18. Bentuk Menara Telekomunikasi adalah wujud fisik bangunan menara telekomunikasi.
19. Desain Menara Telekomunikasi adalah rancangan dari wujud menara telekomunikasi yang dirancang dengan memperhitungkan fungsi dan beban menara.
20. Cell Planing adalah Dokumen teknis yang mengatur sebaran titik lokasi Menara Telekomunikasi yang ada diwilayah Kabupaten Sidoarjo.
21. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong mendatar/horizontal permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah.
22. Penyebutan jumlah lantai bangunan adalah menunjukkan jumlah lantai bangunan .
23. Indeks terintegrasi atau terpadu adalah bilangan hasil kolerasi matematis dari indeks parameter-parameter fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan gedung, sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk menghitung besaran retribusi.

24. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung ;
25. Garis Sempadan Teritis yang selanjutnya disingkat GST, adalah jarak bebas minimum dari bidang-bidang terluar suatu masa bangunan, Yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan atau sejenisnya dan ditetapkan oleh yang berwenang, terhadap.
 - a. Daerah Milik Jalan (DAMIJA);
 - b. Batas lahan yang dikuasai;
 - c. Batas tepi sungai/dan saluran irigasi;
 - d. Antar massa bangunan lainnya;
 - e. Rencana saluran, jaringan listrik tegangan tinggi, jaringan pipa gas dan sebagainya;
26. Garis Sempadan Pagar (GSP), adalah garis bagian luar dari pagar persil atau pagar pekarangan yang tidak boleh dilampaui oleh pagar atau tangga dan ditetapkan oleh yang berwenang.
27. Garis Sempadan Tertutup adalah garis yang ada pendirian bangunan kearah jalan yang berbatasan di atas permukaan tanah tidak boleh dilampaui kecuali mengenai pagar-pagar pekarangan (GSP dan GST sama dengan nol/berimpit).
28. Mendirikan Bangunan adalah suatu perbuatan untuk mendirikan, memperbaiki, memperluas, merubah atau merobohkan sesuatu bangunan.
29. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang sudah ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
30. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
31. Retribusi IMB adalah pungutan Pemerintah daerah sebagai pembayaran atas dikeluarkannya Ijin Mendirikan Bangunan.
32. Retribusi pengendalian penyelenggaraan bangunan adalah dana yang dipungut oleh pemerintah, atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan Ijin mendirikan Bangunan untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan yang meliputi pengecekan, pengurukan lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan.
33. Retribusi administrasi ijin mendirikan bangunan adalah dana yang dipungut oleh pemerintah atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses administrasi yang meliputi pemecahan dokumen ijin mendirikan bangunan, pembuatan duplikat/copy, pemutakhiran data atas permohonan pemilik bangunan, dan/atau perubahan non teknis lainnya.
34. Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD, adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang.
35. Surat Setoran Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SSRD, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Retribusi untuk melakukan pembayaran atau penyetoran retribusi yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan Bupati.
36. Surat Tagihan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat STRD, adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi.
37. Prasarana utilitas adalah prasarana penunjang bangunan gedung .
38. Daerah Sempadan Sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk sungai buatan, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.
39. Daerah Sempadan Irigási adalah kawasan sepanjang kiri kanan saluran irigási utama yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi jaringan irigási.
40. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) adalah tanah dan atau perairan dan ruang udara disekitar Bandara Udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan.

BAB II KETENTUAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Lokasi dan Intensitas Bangunan

Pasal 2

- (1) Setiap pendirian bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan yang berlaku.
- (2) Ketentuan tentang peruntukan lokasi meliputi :
 - a. Rencana struktur ruang wilayah ;
 - b. Rencana pola ruang wilayah.
- (3) Ketentuan tentang intensitas bangunan meliputi :
 - a. kepadatan bangunan ;
 - b. ketinggian bangunan ;
 - c. garis sempadan bangunan.
- (4) Ketentuan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk Rencana Tapak (Site Plan).

Bagian Kedua Bentuk Bangunan

Pasal 3

- (1) Bentuk bangunan dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu :
 - a. Bangunan gedung ;
 - b. Bangunan non gedung.
- (2) Bangunan gedung antara lain bangunan rumah tinggal, bangunan kantor, ruko, rukan, industri dan bangunan sejenis lainnya.
- (3) Bangunan non gedung antara lain menara telekomunikasi, menara listrik dan bangunan utilitas lainnya, bangunan reklame, shelter dan bangunan sejenis lainnya.

Bagian Ketiga Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dan Non Gedung

Pasal 4

Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 3 ayat (1) huruf a adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung harus memenuhi ketentuan peruntukan yang ditetapkan :
 - a. dalam RTRW meliputi kawasan pemukiman, perkantoran, pedesaan, pesisir, strategis, industri, pertanian, perikanan, perdagangan dan jasa, pertahanan dan keamanan, fasum dan fasos dan wisata ;
 - b. dalam RDTRK meliputi perkantoran, perdagangan dan jasa, peribadatan, pendidikan, kesehatan, olahraga, industri, perumahan dan pertanian.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi :
 - a. Hunian :
meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara;
 - b. Keagamaan :
meliputi masjid, gereja, pura, wihara dan kelenteng;

- c. Usaha :
meliputi perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan ;
- d. Sosial dan Budaya :
meliputi pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum ;
- e. Khusus.

(3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat :

- a. kompleksitas :
meliputi bangunan sederhana, bangunan tidak sederhana, bangunan khusus ;
- b. permanensi :
meliputi bangunan permanen, bangunan semi permanen, bangunan darurat atau sementara ;
- c. resiko kebakaran :
meliputi resiko tinggi, resiko sedang, resiko rendah ;
- d. zonasi gempa/zonasi geologi lingkungan :
meliputi zona leluasa, kurang leluasa, tidak leluasa, tidak layak ;
- e. lokasi :
meliputi lokasi padat, lokasi sedang, lokasi renggang ;
- f. ketinggian :
meliputi bertingkat tinggi, bertingkat sedang, bertingkat rendah ;
- g. kepemilikan :
meliputi milik negara , milik badan usaha, milik perorangan.

Pasal 7

Bangunan non gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 3 ayat (1) huruf b adalah bangunan yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan manusia.

Pasal 8

Fungsi bangunan non gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 diklasifikasikan berdasarkan tingkat :

- a. kompleksitas :
meliputi bangunan sederhana, bangunan tidak sederhana, bangunan khusus ;
- b. permanensi :
meliputi bangunan permanen, bangunan semi permanen, bangunan darurat atau sementara ;
- c. resiko kebakaran :
meliputi resiko tinggi, resiko sedang, resiko rendah ;
- d. zonasi gempa/ zonasi geologi lingkungan :
meliputi zona leluasa, kurang leluasa, tidak leluasa, tidak layak ;
- e. lokasi :
meliputi lokasi padat, lokasi sedang, lokasi renggang ;
- f. ketinggian :
meliputi bangunan tinggi, bangunan sedang, bangunan rendah ;
- g. kepemilikan :
meliputi milik negara, milik badan usaha, milik perorangan.

Pasal 9

Zonasi gempa/ zonasi geologi lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d dan Pasal 8 huruf d tertuang dalam peta yang merupakan lampiran dan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian keempat
Konstruksi/Struktur Bangunan

Pasal 10

- (1) Setiap pendirian bangunan wajib mempertimbangkan aspek konstruksi bangunan yang meliputi pondasi, kolom, lantai, balok, atap dan prasarana utilitas lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Ketentuan konstruksi dengan mempertimbangkan kemampuan memikul beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin dilakukan perhitungan konstruksi oleh pihak-pihak yang berkompeten dalam bidang konstruksi berdasarkan konstruksi bangunan dan struktur tanah setempat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai konstruksi bangunan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima
Sempadan

Pasal 11

- (1) Setiap pendirian bangunan harus mempertimbangkan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) yang diwujudkan dalam bentuk garis sempadan bangunan.
- (2) Garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan terhadap fungsi jalan raya, jalan rel dan/atau sungai, saluran irigasi.
- (3) Ketentuan sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tertuang dalam lampiran Peraturan Daerah ini.

Bagian Keenam
Menara Telekomunikasi

Pasal 12

- (1) Setiap pembangunan Menara Telekomunikasi yang merupakan bagian dari bangunan non gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (3) harus memperhatikan bentuk dan desain menara telekomunikasi.
- (2) Bentuk Menara Telekomunikasi diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu :
 - a. Menara Tunggal (Monopole)
 - b. Menara Rangka
- (3) Desain Menara Telekomunikasi diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu :
 - a. Menara Kamufase
 - b. Menara Non Kamufase
- (4) Bentuk dan desain Menara Telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) didasarkan pada masterplan menara Telekomunikasi.
- (5) Pendirian Bangunan Telekomunikasi dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah maupun pihak swasta.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang bentuk dan desain Menara Telekomunikasi diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 13

- (1) Persebaran Menara Telekomunikasi dibagi dalam wilayah dengan memperhatikan potensi ruang kota yang tersedia serta kepadatan pemakaian jasa telekomunikasi dengan mempertimbangkan kaidah penataan ruang, tata bangunan, estetika dan keamanan lingkungan serta kebutuhan telekomunikasi pada umumnya termasuk kebutuhan luasan area menara telekomunikasi.

- (2) Wilayah persebaran menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi menjadi 5 (lima) Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) yaitu :
 - a. SSWP I ;
 - b. SSWP II ;
 - c. SSWP III ;
 - d. SSWP IV ;
 - e. SSWP V.
- (3) Pembagian Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan mempertimbangkan pembagian sistem perkotaan dan sistem perdesaan.
- (4) Pembagian Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tertuang dalam peta yang merupakan lampiran yang tak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 14

- (1) Pendirian bangunan Menara Telekomunikasi harus diuji ulang kekuatan strukturnya minimal setiap 3 (tiga) tahun sejak Menara Telekomunikasi berdiri.
- (2) Pemanfaatan bangunan Menara Telekomunikasi minimal 3 (tiga) provider.
- (3) Pembangunan Menara Telekomunikasi harus berjarak minimal 2/3 (dua per tiga) dari ketinggian Menara Telekomunikasi dan atau jarak aman yang diperhitungkan apabila terjadi roboh/runtuh dari pemukiman terdekat.
- (4) Pemilik bangunan Menara Telekomunikasi harus mengasuransikan bangunannya dan masyarakat terhadap segala resiko akibat terjadinya kecelakaan bangunan Menara Telekomunikasi.

BAB III KETENTUAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 15

- (1) Setiap pelaksanaan pendirian bangunan baru, merubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku harus mendapat ijin terlebih dahulu dari Bupati.
- (2) Ketentuan dan tata cara ijin dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Ijin Mendirikan Bangunan berlaku selama bangunan tersebut tidak mengalami perubahan fisik dan atau fungsi bangunan .

Pasal 16

Dalam menerbitkan izin mendirikan bangunan yang memanfaatkan Daerah Milik Jalan Nasional/Propinsi harus mendapatkan rekomendasi Gubernur Jawa Timur.

BAB IV RETRIBUSI IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Nama, Obyek dan Subyek Retribusi

Pasal 17

- (1) Atas pemberian ijin Mendirikan Bangunan dipungut Retribusi dengan nama Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.
- (2) Obyek retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelayanan pemberian Ijin Mendirikan Bangunan.
- (3) Subyek retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang atau badan yang memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan.

Bagian Kedua
Golongan Retribusi

Pasal 18

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan termasuk golongan Retribusi Perijinan Tertentu

Bagian Ketiga
Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa

Pasal 19

- (1) Tingkat penggunaan jasa Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, diukur berdasarkan rumus yang didasarkan luas lantai bangunan, ketinggian bangunan, fungsi jalan, klasifikasi fungsi bangunan.
- (2) Tingkat penggunaan jasa Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan indeks dan skala indeks yang tertuang dalam lampiran peraturan daerah ini.

Bagian Keempat
Prinsip Penetapan Struktur dan Besarnya Tarif retribusi

Pasal 20

Prinsip dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi berdasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian ijin.

Bagian Kelima
Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi

Pasal 21

Struktur tarif retribusi yang diperlukan dalam pemberian izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi :

- a. Retribusi pembinaan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung ;
- b. Retribusi administrasi IMB ;
- c. Retribusi Penyediaan Formulir Permohonan IMB.

Pasal 22

- (1) Besarnya tarif retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) didasarkan pada perhitungan dengan rumus :

- a. Retribusi pembinaan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung

$$R = L \times It \times I \times HB$$

Dimana :

R : Retribusi IMB

L : Luas Lantai Bangunan (m^2)

It : Indeks Terintegrasi

I : Indeks Kegiatan Bangunan

1,00 = untuk bangunan baru

0,65 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan berat

0,45 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan sedang

HB : Harga bangunan sesuai dengan fungsi Jalan

- b. Retribusi pembinaan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan Bangunan Non Gedung

$$R = V \times Ip \times I \times HB$$

Dimana :

R : Retribusi IMB

V : Volume/Besaran (dalam satuan m^3 , m^2 , m' , unit/buah)

Ip : Indeks parameter bang. Non gedung

- I : Indeks Kegiatan Bangunan
 1,00 = untuk bangunan baru
 0,65 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan berat
 0,45 = untuk bang. Renov. dg tingkat kerusakan sedang
 HB : Harga Bangunan sesuai dengan fungsi Jalan

- c. Retribusi Balik Nama IMB
 Retribusi balik nama = 10% x R

Dimana :

R : Retribusi IMB sesuai gambar IMB balik nama.

- (2) Daftar Indeks dan Daftar Harga Bangunan sesuai dengan fungsi jalan seperti yang dimaksud pada ayat (1) tertuang dalam lampiran Peraturan Daerah ini.

Bagian Keenam
 Wilayah Pemungutan

Pasal 23

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dipungut di Wilayah Kabupaten Sidoarjo

Bagian Ketujuh
 Tata Cara Pemungutan

Pasal 24

- (1) Retribusi dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang disamakan.
 (2) Hasil pemungutan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetor secara bruto ke Kas Daerah dan atau melalui BKP pada Satuan Perangkat Kerja Daerah yang mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan.

Bagian Kedelapan
 Sanksi Administrasi

Pasal 25

Dalam hal wajib retribusi tidak membayar tepat waktu atau kurang membayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari besarnya retribusi yang terutang atau kurang bayar ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah;

Pasal 26

- (1) Pemilik yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dikenakan sanksi administrasi berupa :
- a. peringatan tertulis ;
 - b. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan dan pemanfaatan fungsi bangunan ;
 - c. pembekuan ijin mendirikan bangunan ;
 - d. pencabutan ijin mendirikan bangunan ;
 - e. perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Prosedur / tata cara pengenaan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kesembilan
Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Pasal 27

- (1) Retribusi Ijin Mendirikan bangunan (IMB) yang disampaikan kepada wajib retribusi didasarkan pada SKRD, SKRDKB, SKRDKBT, STRD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan.
- (2) Ketetapan Retribusi yang disampaikan kepada wajib retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibayarkan atau ditagihkan atau diberitahukan dalam waktu yang ditentukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah.
- (3) Wajib retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bila tidak mengajukan keberatan terhadap ketetapan retribusi dapat melakukan pembayaran retribusi di tempat yang ditentukan pada Kas Umum Daerah.
- (4) Wajib retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat ditagih dengan surat paksa bila wajib retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak mengindahkan surat-surat penagihan ijin tersebut.

Bagian Kesepuluh
Berlakunya Retribusi Terutang

Pasal 28

Retribusi terutang saat dilakukan atau dilaksanakan pelayanan atau pada saat diterbitkan SKRD dan atau dokumen lain yang dipersamakan.

Bagian Kesebelas
Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Retribusi

Pasal 29

- (1) Bupati berdasarkan permohonan wajib retribusi dapat memberikan pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi.
- (2) Pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan memperhatikan kemampuan wajib retribusi.
- (3) Wajib Retribusi yang dapat diberikan pengurangan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Rumah Sakit dan bangunan yang bersifat sosial, rumah dengan luasan bangunan dibawah 60 meter.
- (4) Wajib Retribusi yang dapat diberikan pembebasan Retribusi yang dimaksud pada ayat (2) adalah Panti Jompo, Panti Asuhan, Masjid/tempat Ibadah dan sekolah yang bersifat sosial.

Bagian Keduabelas
Kadaluwarsa

Pasal 30

- (1) Penagihan retribusi kadaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terhutangnya retribusi.
- (2) Kadaluwarsa penagihan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila :
 - a. Diterbitkan surat teguran ; atau
 - b. Ada pengakuan utang retribusi dari wajib retribusi baik langsung maupun tidak langsung

Bagian Ketigabelas
Tata Cara Penghapusan Piutang Retribusi yang Kadaluwarsa

Pasal 31

- (1) Piutang retribusi yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapus.
- (2) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang retribusi yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB V
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN

Pasal 32

- (1) Dalam upaya penertiban pendirian bangunan perlu dilakukan pengawasan dan pengendalian bangunan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pendirian bangunan yang belum dilengkapi ijin dan/atau pendirian bangunan yang tidak sesuai dengan ijin yang telah diterbitkan.
- (3) Apabila suatu bangunan tidak dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pihak pemilik bangunan harus tetap mengajukan ijin dan dikenakan sanksi retribusi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pengajuan ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan selambat-lambatnya 1 bulan setelah peringatan.
- (5) Apabila pengajuan ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dilaksanakan, terhadap bangunan dilakukan penyegelan dan selanjutnya dilakukan pembongkaran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan dan pengendalian diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 33

- (1) Bangunan yang tidak sesuai dengan IMB, maka IMB dinyatakan tidak berlaku dan pemilik bangunan harus mengajukan IMB baru.
- (2) Fisik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila melanggar ketentuan garis sempadan harus segera dibongkar.

Pasal 34

- (1) Penyelesaian sengketa ijin mendirikan bangunan pada tahap awal diupayakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan, maka para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui proses litigasi maupun non litigasi sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB VI
PENYIDIKAN

Pasal 35

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil yang ditunjuk dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah ;
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah;
 - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Retribusi Daerah;
 - c. Menerima keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Retribusi Daerah;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah;
 - e. Melakukan penggledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana Retribusi Daerah;
 - g. Menyuruh berhenti/ 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 Retribusi Daerah;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan penyidikan;
 - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penanganan tindak pidana Retribusi Daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan penyampaian hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Acara Pidana.

**BAB VII
KETENTUAN PIDANA**

Pasal 36

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 15 Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selamalamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
(3) Kegiatan pelaksanaan pendirian bangunan yang mengakibatkan kerusakan lingkungan dan sarana prasarana lainnya serta mengakibatkan bahaya pada seseorang diancam sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(4) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kejahatan.

**BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 37

- (1) Terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB sebelum peraturan daerah ini ditetapkan, harus segera mengurus sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini;
(2) Pengaturan lebih lanjut terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan Peraturan Bupati.

**BAB IX
PENUTUP**

Pasal 38

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 25 Tahun 2001 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 39

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 40

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 4 September 2008

BUPATI SIDOARJO

ttd

H. WIN HENDRARSO

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 4 September 2008
**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO**
ttd

VINO RUDY MUNTIAWAN, SH

Pembina Utama Muda

NIP. 510 090 186

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NOMOR 6 TAHUN 2008 SERI C

