



*Gubernur Propinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta*

KEPUTUSAN GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 76 TAHUN 2000

TENTANG

**TATA CARA MEMPEROLEH IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN,  
IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN DAN KELAYAKAN  
MENGUNAKAN BANGUNAN DI PROPINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya memberikan pelayanan kepada masyarakat guna memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, dan Izin Perpanjangan Penggunaan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, telah ditetapkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1598 Tahun 1992 tanggal 6 Oktober 1992 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Izin Perpanjangan Penggunaan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- b. bahwa dalam rangka memberikan kemudahan pelayanan kepada masyarakat guna memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 perlu menetapkan kembali Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Keputusan Gubernur.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
2. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
3. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta ;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1997 tentang Retribusi Daerah;
5. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 tahun 1991 tentang Bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
6. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 tahun 1997 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

7. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 67 Tahun 1989 tentang Pembebasan Retribusi Penyelesaian Perizinan Mendirikan Bangunan bagi Bangunan-bangunan Gedung Milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang dibiayai dengan APBD dan Dana Inpres ;
8. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 tentang Rumah Susun ;
9. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1503 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pemeliharaan dan Pengkajian Teknis Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota DKI Jakarta;
10. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 554 Tahun 1999 tentang Pelayanan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Penggunaan Bangunan (IPB) dan Izin Perpanjangan Penggunaan Bangunan (IPPB) untuk Bangunan Rumah Tinggal di Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Kantor Kecamatan ;
11. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 63 tahun 2000 tentang Pemberlakuan Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 tahun 1999 tentang Retribusi Daerah.

### MEMUTUSKAN

Menetapkan : **KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN KOTA PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG TATA CARA MEMPEROLEH IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN DAN KELAYAKAN MENGGUNAKAN BANGUNAN DI PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

### B A B I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
- b. Gubernur adalah Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
- c. Dinas adalah Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
- d. Suku Dinas adalah Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Walikotamadya Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
- e. Seksi Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan yang selanjutnya disingkat menjadi Seksi PPK Kecamatan adalah Seksi Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
- f. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;

- g. Kepala Suku Dinas adalah Kepala Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Walikotamadya Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
- h. Kepala Seksi Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan yang selanjutnya disingkat menjadi Kepala Seksi PPK Kecamatan adalah Kepala Seksi Pengawasan Pembangunan Kota Kecamatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
- i. Perancang arsitektur adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja ;
- j. Perencana struktur adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/ konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja ;
- k. Perencana instalasi dan perlengkapannya adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapannya yang memiliki izin bekerja ;
- l. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli/ badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun serta memiliki izin bekerja ;
- m. Pemborong adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun ;
- n. Pemelihara Bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli/ badan yang bertugas mengelola pemeliharaan/ perawatan bangunan agar fungsi bangunan dan perlengkapannya setiap saat bekerja dengan baik ;
- o. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli / badan yang bertugas mengkaji dan bertanggung jawab atas hasil pengkajiannya sesuai dengan bidangnya serta memiliki izin bekerja ;
- p. Peneliti tanah adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang mekanika tanah dan bertanggung jawab atas penyelidikan tanah yang dilakukannya ;
- q. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota ;
- r. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota ;
- s. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota ;
- t. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota ;
- u. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem perkembangan kota secara keseluruhan ;
- v. Lingkungan Bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu ;
- w. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian dan memperluas bangunan atau bangun-bangunan ;
- x. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia ;

- y. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia ;
- z. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian dari permukaan tanah atau lantai dasar sampai dengan 4 lapis ;
- aa. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai dengan 8 lapis ;
- bb. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 lapis ;
- cc. Pemohon adalah seorang atau badan yang mengajukan permohonan izin untuk membangun dan menggunakan atau permohonan keterangan untuk kelayakan menggunakan bangunan ;
- dd. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB adalah surat permohonan untuk mendapatkan izin membangun ;
- ee. Permohonan Kelayakan Menggunakan Bangunan yang selanjutnya disingkat PKMB adalah surat permohonan untuk mendapatkan keterangan Kelayakan Menggunakan Bangunan ;
- ff. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun ;
- gg. Izin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat IPB adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan setelah dinilai layak dari segi teknis ;
- hh. Kelayakan Menggunakan Bangunan yang selanjutnya disingkat KMB adalah keterangan tentang Kelayakan Menggunakan Bangunan yang diberikan setelah kondisi dan penggunaan bangunannya dinilai layak dari segi teknis.

## **BAB II**

### **IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**

#### **Bagian Pertama**

#### **Persyaratan dan Cara Pengajuan Permohonan IMB-PB**

##### **Pasal 2**

- (1) Setiap kegiatan membangun bangunan / bangun-bangunan harus memiliki IMB.
- (2) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Gubernur dalam hal ini Kepala Dinas melalui Suku Dinas / Seksi PPK Kecamatan dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
  - a. Untuk Bangunan Rumah Tinggal :
    - 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (1 lembar);
    - 2) Fotokopi surat – surat tanah (1 set), dapat berupa salah satu dari surat sebagai berikut :
      - a) Sertifikat tanah ;

- b) Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut ;
  - c) Surat kavling dari Pemerintah Daerah c.q. Walikotamadya atau instansi lain yang ditunjuk Gubernur;
  - d) Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau Kantor Pertanahan setempat ;
  - e) Surat Keputusan Walikotamadya untuk penampungan sementara;
  - f) Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah ;
  - g) Surat Pernyataan dari instansi Pemerintah atau Pemimpin Proyek Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk Bangunan Pemerintah ;
  - h) Hasil Sidang Panitia A yang dikeluarkan Kantor Pertanahan disertai Surat Pernyataan Pemilik bahwa tanah dikuasai dan tidak sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat ;
  - i) Surat girik, disertai surat pernyataan Pemilik bahwa tanah dikuasai dan tidak sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat ;
  - j) Surat Kohir Verponding Indonesia, disertai pernyataan bahwa Pemilik sudah menempati, menguasai tanah Verponding tersebut selama 10 (sepuluh) tahun atau lebih, baik sebagian atau seluruhnya dan tidak sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat.
- 3) Untuk surat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a. angka 2 a) sampai dengan 2 g) pasal ini harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari pemohon ;
  - 4) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, bagi yang disyaratkan ;
  - 5) Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas / Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal 7 lembar ;
  - 6) Peta Kutipan Rencana Kota dari Dinas / Suku Dinas untuk Bangunan rumah tinggal pada lokasi yang telah dikeluarkan IMB sebagai pengganti Keterangan dan Peta Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a. angka 5) pasal ini sebanyak minimal 7 set ;
  - 7) Gambar rancangan Arsitektur Bangunan minimal 7 set ;
  - 8) Fotokopi surat izin bekerja sebagai penanggung jawab rancangan arsitektur, kecuali untuk bangunan Wisma Kecil dan Wisma Sedang di daerah bukan Real Estat dan bukan daerah pemugaran ( 1 lembar);
  - 9) Gambar rancangan arsitektur bangunan harus dilengkapi hasil penilaian / penelitian dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK), untuk bangunan rumah tinggal di daerah pemugaran golongan A dan B;

- 10) Perhitungan dan gambar struktur bangunan untuk bangunan rumah tinggal dengan bentangan struktur yang dominan lebih besar dari 6 (enam) meter serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Struktur (1 lembar);
- 11) Data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan (3 set).

b. Untuk Bangunan Bukan Rumah Tinggal :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (1 lembar) ;
- 2) Fotokopi surat – surat tanah (1 set), dapat berupa salah satu dari surat sebagai berikut :
  - a) Sertifikat tanah ;
  - b) Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh Pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut ;
  - c) Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau Kantor Pertanahan setempat ;
  - d) Surat Keputusan Walikotamadya untuk penampungan sementara ;
  - e) Surat Persetujuan / Penunjukan Gubernur untuk bangunan bersifat sementara , bangunan di atas prasarana, bangunan di atas air atau bangunan khusus ;
  - f) Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah ;
  - g) Surat pernyataan dari instansi Pemerintah atau Pemimpin Proyek/ Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk Bangunan Pemerintah ;
- 3) Untuk surat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b. angka 2) pasal ini, harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari pemohon ;
- 4) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, bagi yang disyaratkan ;
- 5) Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas / Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal 7 lembar ;
- 6) Peta Kutipan Rencana Kota dari Dinas / Suku Dinas untuk bangunan yang telah memiliki IMB dan digunakan untuk kegiatan perbaikan / perubahan dan atau penambahan sebagai pengganti Keterangan dan Peta Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b. angka 5) pasal ini sebanyak minimal 7 set;
- 7) Gambar rancangan arsitektur bangunan minimal 7 set dan fotokopi surat izin bekerja Perancang Arsitektur (1 lembar);
- 8) Gambar rancangan arsitektur bangunan harus dilengkapi hasil penilaian / penelitian dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK), bagi yang disyaratkan;

- 9) Perhitungan, gambar struktur bangunan dan laporan hasil penyelidikan tanah sebanyak minimal 3 set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Struktur, bagi yang disyaratkan (1 lembar);
- 10) Perhitungan, gambar instalasi dan perlengkapannya minimal 3 set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Instalasi dan Perlengkapannya, bagi yang disyaratkan (1 lembar) ;
- 11) Untuk bangunan tempat ibadah, selain memenuhi kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b. angka 1) sampai dengan 10) pasal ini, harus dilengkapi juga dengan Surat Persetujuan Gubernur.

c. Untuk Bangun-bangunan :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (1 lembar) ;
- 2) Fotokopi surat – surat tanah (1 set), dapat berupa salah satu dari surat sebagai berikut :
  - a) Sertifikat tanah ;
  - b) Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut ;
  - c) Surat kavling dari Pemerintah Daerah c.q. Walikotamadya atau instansi lain yang ditunjuk Gubernur ;
  - d) Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau Kantor Pertanahan setempat ;
  - e) Surat Keputusan Walikotamadya untuk penampungan sementara ;
  - f) Surat Persetujuan / Penunjukan Gubernur untuk bangun-bangunan bersifat sementara di atas taman, prasarana atau di atas air ;
  - g) Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah ;
  - h) Surat Pernyataan dari Instansi Pemerintah atau Pemimpin Proyek Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk tanah milik Pemerintah.
- 3) Untuk surat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c. angka 2) pasal ini, harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari Pemohon serta untuk kegiatan pemagaran, pernyataan tersebut harus diketahui oleh Lurah ;
- 4) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, bagi yang disyaratkan ;
- 5) Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas / Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal 4 lembar ;
- 6) Gambar rancangan Arsitektur minimal 4 set dan fotokopi surat izin bekerja Perencana Arsitektur ( 1 lembar) ;
- 7) Perhitungan, gambar rencana struktur dan laporan hasil penyelidikan tanah sebanyak minimal 3 set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Struktur, bagi yang disyaratkan (1 lembar) ;

- 8) Perhitungan, gambar instalasi dan perlengkapannya sebanyak minimal 3 set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Instalasi dan Perlengkapannya, bagi yang disyaratkan (1 lembar);
- 9) Fotokopi IMB bangunan (1 set) bagi yang disyaratkan, untuk bangun-bangunan yang didirikan baik di halaman, di atas bangunan atau menempel pada bangunan.

### **Pasal 3**

Permohonan IMB untuk bangunan tambahan dan atau perubahan dari bangunan lama yang telah memiliki IMB, persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 dapat menggunakan dokumen izin yang lama.

## **Bagian Kedua**

### **Penyelesaian IMB**

#### **Pasal 4**

- (1) Waktu penyelesaian permohonan IMB sejak diterimanya permohonan yang telah memenuhi persyaratan dan telah membayar retribusi adalah sebagai berikut :
  - a. Untuk bangunan rumah tinggal / bangun-bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a. dan c., selambat-lambatnya 25 hari kerja;
  - b. Untuk bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b. , selambat-lambatnya 35 hari kerja ;
  - c. Untuk bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b. dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu, selambat-lambatnya 60 hari kerja ;
- (2) Waktu penyelesaian permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak berlaku, apabila hasil penelitian teknis dari permohonan masih memerlukan perbaikan dan atau penyempurnaan, setelah adanya pemberitahuan secara tertulis dari Dinas / Suku Dinas.

#### **Pasal 5**

- (1) Sebelum IMB diterbitkan Dinas / Suku Dinas dapat menerbitkan Izin Pendahuluan.
- (2) Izin Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah :
  - a. Izin Pendahuluan Persiapan yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan / bangun-bangunan dan untuk pemancangan pertama ;
  - b. Izin Pendahuluan Pondasi yaitu izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi yang meliputi : penggalian tanah dalam pelaksanaan pondasi, dewatering dan pemancangan pondasi bangunan / bangun-bangunan yang diterbitkan atas permohonan ;

- c. Izin Pendahuluan Struktur yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan struktur bangunan / bangun-bangunan yang diterbitkan atas permohonan ;
  - d. Izin Pendahuluan Menyeluruh yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan / bangun-bangunan sampai selesai.
- (3) Izin Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini untuk bangunan bukan rumah tinggal diberikan setelah Pemohon menyerahkan Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas berikut Koordinator Direksi Pengawasnya.

#### **Pasal 6**

- (1) Penyelesaian permohonan IMB dapat ditangguhkan apabila :
- a. Perbaikan maupun penyempurnaan hasil penilaian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) belum dipenuhi oleh pemohon ;
  - b. Terdapat sengketa tanah dan atau bangunan / bangun-bangunan atau gangguan terhadap lingkungan ;
  - c. Pemohon memberikan data yang tidak benar ;
  - d. Adanya keputusan status quo dari instansi yang berwenang ;
- (2) Penangguhan Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon oleh Dinas / Suku Dinas.
- (3) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dapat ditolak apabila setelah lewat jangka waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan, Pemohon tidak menyelesaikan dan atau melengkapinya.

#### **Pasal 7**

- (1) Terhadap permohonan IMB yang disetujui dapat diterbitkan izin berupa:
- a. IMB, apabila rencana bangunan / bangun-bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis ;
  - b. IMB bersyarat, apabila rencana bangunan / bangun-bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis ;
  - c. IMB bersyarat Sementara, apabila rencana bangunan / bangun-bangunan terletak di daerah perbaikan kampung / MHT dan atau dibuat dari bahan / material dengan tingkat permanensi sementara ;
  - d. IMB bersyarat Sementara Berjangka, apabila rencana bangunan / bangun-bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas ;
  - e. Izin Khusus / Keterangan Membangun.
- (2) Izin Khusus / Keterangan Membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e. pasal ini diterbitkan oleh Suku Dinas terhadap permohonan :
- a. Penambahan bangunan / bangun-bangunan yang telah memiliki IMB dengan batasan sebagai berikut :

- 1) Untuk jenis bangunan rumah tinggal yang menambah ruang, dibatasi 30 % dari luas bangunan lama dengan luas penambahan maksimal 250 m<sup>2</sup> ;
  - 2) Untuk jenis bangunan rumah tinggal yang menambah tingkat / pemanfaatan lantai atap, dibatasi 50 % dari luas lantai atap dengan luas penambahan maksimal 250 m<sup>2</sup> ;
  - 3) Untuk jenis bangunan sosial dan bangunan usaha yang menambah ruang untuk penggunaan utama dan atau fasilitas penunjang, dibatasi 20 % dari luas bangunan lama dengan luas penambahan maksimal 500 m<sup>2</sup> ;
  - 4) Untuk jenis bangunan sosial dan bangunan usaha yang menambah tingkat / pemanfaatan lantai atap, dibatasi 50 % dari luas lantai atap dengan luas penambahan maksimal 500 m<sup>2</sup> ;
  - 5) Untuk jenis bangunan industri dan pergudangan yang menambah ruang untuk penggunaan utama dan atau fasilitas penunjang, dibatasi 20 % dari luas bangunan lama dengan luas penambahan maksimal 500 m<sup>2</sup> ;
  - 6) Untuk jenis bangunan industri dan pergudangan yang menambah tingkat termasuk mezanine, dibatasi 50 % dari luas lantai dibawahnya dengan luas penambahan maksimal 500 m<sup>2</sup>.
- b. Perubahan bangunan yang tidak berarti berupa perubahan interior, perbaikan atap, penggantian komponen bangunan dan sejenisnya yang telah memiliki IMB dengan tetap mempertimbangkan segi arsitektur dan lingkungan ;
  - c. Pembangunan pagar, pos jaga , rumah contoh (mock up), bedeng kerja proyek, papan reklame, perkerasan dan pembongkaran bangunan / bangun-bangunan ;
  - d. Pembangunan bangunan rumah tinggal dan atau bangunan umum sementara pada lokasi yang ditetapkan oleh Gubernur atau Walikota/madya, sebagai penampungan kegiatan usaha sementara atau pemukiman sementara yang rencana kotanya belum dilaksanakan ;
  - e. Perbaikan dan penyesuaian bangunan yang terpotong akibat pelebaran jalan, jalur sungai, jalur kereta api atau sejenisnya dan kondisi lapangan belum sesuai dengan rencana kota.

### **Pasal 8**

IMB diterbitkan berupa Surat Keputusan dengan lampiran :

- a. Keterangan dan Peta Rencana Kota ;
- b. Gambar arsitektur ;
- c. Perhitungan dan gambar struktur dan atau instalasi dan perlengkapannya (bila ada) ;
- d. Bukti Pengawasan Pelaksanaan Bangunan.

**BAB III****IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN (IPB)****Bagian Pertama****Persyaratan Memperoleh IPB****Pasal 9**

- (1) Setiap pelaksanaan bangunan harus dilaksanakan sesuai IMB.
- (2) Untuk pelaksanaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus dilaksanakan oleh Pemborong dan diawasi oleh Direksi Pengawas kecuali untuk bangunan rumah tinggal.
- (3) Setiap bangunan yang telah selesai dilaksanakan sesuai IMB, sebelum digunakan harus memiliki IPB.
- (4) Untuk memiliki IPB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini harus dilengkapi dengan :
  - a. Untuk Bangunan Rumah Tinggal :
    - 1) Hasil Pemeriksaan Pengawasan Lapangan dari Kepala Seksi PPK Kecamatan yang menyatakan bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai IMB ;
    - 2) Tembusan IMB atau foto copy IMB (1 set) yang terdiri dari :
      - a) Surat keputusan IMB ;
      - b) Keterangan dan Peta Rencana kota lampiran IMB ;
      - c) Gambar arsitektur lampiran IMB.
  - b. Untuk Bangunan Bukan Rumah Tinggal :
    - 1) Berita acara telah selesainya pelaksanaan bangunan dan sesuai IMB (1 set);
    - 2) Laporan Direksi Pengawas lengkap (1 set) yang terdiri dari :
      - a) Fotokopi Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas berikut Koordinator Direksi Pengawasnya ;
      - b) Fotokopi TDR Pemborong dan surat izin bekerja Direksi Pengawas ;
      - c) Laporan Direksi Pengawas sesuai tahapan kegiatan ;
      - d) Surat Pernyataan dari Koordinator Direksi Pengawas bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai IMB.
    - 3) Tembusan IMB atau fotokopi IMB (1 set) yang terdiri dari :
      - a) Surat Keputusan IMB ;
      - b) Keterangan dan Peta Rencana Kota lampiran IMB ;
      - c) Gambar arsitektur lampiran IMB.

**Pasal 10**

- (1) Untuk bangunan dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu, selain dilengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (4) huruf b. , harus dilengkapi juga dengan berita acara uji coba

instalasi dan perlengkapannya dengan disaksikan Petugas Dinas/ Suku Dinas.

- (2) Bangunan dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini terdiri dari :
- a. Bangunan tinggi ;
  - b. Bangunan sedang ;
  - c. Bangunan rendah dengan penggunaan untuk fasilitas umum/ industri seperti : pasar swalayan, pusat pertokoan, hotel, rumah sakit, bioskop, gedung pertemuan atau sejenisnya, dengan instalasi dan perlengkapannya yang cukup kompleks.

## **Bagian Kedua**

### **Penyelesaian IPB**

#### **Pasal 11**

- (1) Waktu penyelesaian IPB sejak dilengkapinya persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan atau Pasal 10 adalah sebagai berikut :
- a. Untuk bangunan rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) huruf a, selambat-lambatnya 25 hari kerja;
  - b. Untuk bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (4) huruf b, selambat-lambatnya 35 hari kerja ;
  - c. Untuk bangunan bukan rumah tinggal yang memerlukan uji coba sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, selambat-lambatnya 60 hari kerja.
- (2) Waktu penyelesaian IPB untuk bangunan bukan rumah tinggal yang memerlukan uji coba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c pasal ini tidak berlaku, apabila dari hasil uji coba masih memerlukan perbaikan dan atau penyempurnaan instalasi dan perlengkapannya.

#### **Pasal 12**

Sebelum IPB diterbitkan, atas permohonan pemilik bangunan, Dinas / Suku Dinas dapat menerbitkan Izin Pendahuluan Penggunaan Bangunan untuk sebagian atau seluruh bangunan dengan masa berlaku paling lama 6 bulan.

#### **Pasal 13**

- (1) Penyelesaian IPB dapat ditangguhkan apabila :
- a. Perbaikan dan atau penyempurnaan instalasi dan perlengkapannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) belum dipenuhi oleh pemohon;
  - b. Direksi Pengawas memberikan laporan pelaksanaan yang tidak benar;
- (2) Penangguhan penyelesaian IPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini diberitahukan secara tertulis kepada pemohon oleh Dinas / Suku Dinas.

- (3) Penyelesaian IPB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dapat ditolak apabila setelah lewat jangka waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan, pemohon tidak memperbaiki dan atau melengkapinya.

#### **Pasal 14**

- (1) IPB yang diterbitkan berlaku selama penggunaannya sesuai dengan IMB dan bangunan masih memenuhi persyaratan kelayakan menggunakan bangunan ;
- (2) Untuk bangunan yang memiliki IMB bersyarat sementara berjangka, IPB yang diterbitkan dapat ditinjau kembali setelah jangka waktu IMB tersebut berakhir.

#### **Pasal 15**

IPB diterbitkan berupa Surat Keputusan dengan lampiran Bukti Pengawasan Pemeliharaan dan Penggunaan Bangunan.

### **BAB IV**

#### **KELAYAKAN MENGGUNAKAN BANGUNAN (KMB)**

##### **Bagian Pertama**

##### **Persyaratan dan Cara Pengajuan Permohonan KMB**

#### **Pasal 16**

- (1) Setiap bangunan yang telah memiliki IPB harus memiliki keterangan KMB, dengan terlebih dahulu dinilai kelayakan menggunakannya yang dilakukan secara periodik setelah 10 tahun untuk bangunan rumah tinggal dan 5 tahun untuk bangunan bukan rumah tinggal terhitung sejak IPB diterbitkan.
- (2) Untuk mendapatkan KMB, Pemilik / Pengelola bangunan wajib mengajukan permohonan secara tertulis selambat-lambatnya 30 (tiga puluh ) hari sebelum batas waktu penilaian kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, kepada Gubernur dalam hal ini Kepala Dinas melalui Suku Dinas / Seksi PPK Kecamatan dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
- a. Untuk Bangunan Rumah Tinggal :
- 1) Fotokopi KTP Pemohon (1 lembar);
  - 2) Fotokopi bukti kepemilikan tanah apabila ada perubahan kepemilikan (1 set);
  - 3) Fotokopi IMB dan IPB dan atau KMB yang telah diterbitkan (1 set ) yang terdiri dari :
    - a) Surat Keputusan IMB dan IPB dan atau KMB ;
    - b) Peta Rencana Kota lampiran IMB ;

- c) Gambar arsitektur bangunan lampiran IMB ;
  - d) Surat Keterangan Membangun dari Suku Dinas beserta lampirannya ( bila ada ).
- 4) Gambar arsitektur bangunan sesuai keadaan di lapangan (3 set);
- 5) Foto bangunan sesuai keadaan lapangan.
- b. Untuk Bangunan Bukan Rumah Tinggal :
- 1) Fotokopi KTP Pemohon (1 lembar) ;
  - 2) Fotokopi bukti kepemilikan tanah apabila ada perubahan kepemilikan (1 set) ;
  - 3) Fotokopi IMB dan IPB dan atau KMB yang telah diterbitkan (1 set ) yang terdiri dari :
    - a) Surat Keputusan IMB dan IPB dan atau KMB ;
    - b) Peta Rencana Kota dan atau Tata Letak Bangunan lampiran IMB ;
    - c) Gambar arsitektur bangunan lampiran IMB ;
    - d) Surat Keterangan Membangun dari Suku Dinas beserta lampirannya ( bila ada ).
  - 4) Gambar arsitektur bangunan sesuai keadaan di lapangan (3 set);
  - 5) Gambar instalasi dan perlengkapannya berupa diagram satu garis sesuai keadaan di lapangan (3 set);
  - 6) Foto bangunan sesuai keadaan lapangan ;
  - 7) Laporan hasil pemeliharaan bangunan oleh tenaga ahli dari unit / divisi pemeliharaan bangunan bersangkutan yang memiliki surat izin bekerja (3 set) atau ;
  - 8) Laporan pengkajian teknis bangunan oleh tenaga ahli yang memiliki surat izin bekerja yang ditunjuk oleh Pemilik / Pengelola bangunan (3 set).
- (3) Laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 7) pasal ini harus memuat :
- a. Data administrasi dan teknis bangunan ;
  - b. Jadwal pemeliharaan yang telah dilaksanakan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapannya ;
  - c. Hasil pemeliharaan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapannya ;
  - d. Hasil perbaikan dan penyempurnaan yang telah dilaksanakan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapannya (bila ada);
  - e. Hasil uji coba instalasi dan perlengkapannya bagi instalasi dan perlengkapan tertentu yang disyaratkan ;
  - f. Kesimpulan tingkat kelayakan menggunakan bangunan.
- (4) Laporan pengkajian teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b. angka 8) pasal ini harus memuat :
- a. Data administrasi dan teknis bangunan ;
  - b. Kelayakan bangunan di bidang arsitektur dan atau struktur dan atau instalasi dan perlengkapannya ;

- c. Hasil uji coba instalasi dan perlengkapannya bagi instalasi dan perlengkapan tertentu yang disyaratkan ;
- d. Kesimpulan tentang tingkat kelayakan menggunakan bangunan ;
- e. Usul perbaikan dan penyempurnaan yang diperlukan ;

#### **Pasal 17**

Terhadap bangunan dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu, pelaksanaan uji coba instalasi dan perlengkapannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf e. dan ayat (4) huruf c. harus disaksikan oleh Petugas Dinas/ Suku Dinas dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara.

### **Bagian Kedua**

#### **Penyelesaian KMB**

#### **Pasal 18**

- (1) Waktu penyelesaian permohonan KMB sejak diterimanya permohonan yang telah memenuhi persyaratan dan telah membayar retribusi adalah sebagai berikut :
  - a. Untuk bangunan rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf a , selambat-lambatnya 25 hari kerja;
  - b. Untuk bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf b , selambat-lambatnya 35 hari kerja;
  - c. Untuk bangunan bukan rumah tinggal dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf b dan pasal 17, selambat-lambatnya 60 hari kerja.
- (2) Waktu penyelesaian permohonan KMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak berlaku apabila hasil penelitian teknis masih memerlukan perbaikan dan atau penyempurnaan, setelah adanya pemberitahuan secara tertulis dari Dinas / Suku Dinas.

#### **Pasal 19**

- (1) KMB diterbitkan apabila penggunaan bangunan yang dimohon sesuai dengan IPB yang telah diterbitkan dan memenuhi syarat kelayakan menggunakan bangunan ;
- (2) KMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dapat diterbitkan untuk sebagian atau seluruh bangunan.

#### **Pasal 20**

- (1) Penyelesaian permohonan dapat ditangguhkan apabila :
  - a. Perbaikan maupun penyempurnaan hasil penilaian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (4) huruf e. belum dipenuhi oleh pemohon.
  - b. Pemohon memberikan data yang tidak benar.

- c. Penggunaan bangunan tidak sesuai dengan IPB dan atau KMB yang telah diterbitkan ;
  - d. Bangunan mengalami perubahan fisik dan atau instalasi dan perlengkapannya tidak berfungsi ;
  - e. Terjadi keadaan yang tidak terduga (force mayor) antara lain : bencana alam, kebakaran dan kerusakan yang mengakibatkan kerusakan bangunan dan atau instalasi dan perlengkapannya.
- (2) Penangguhan permohonan KMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon oleh Dinas / Suku Dinas.
  - (3) Permohonan KMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dapat ditolak apabila setelah lewat jangka waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan, Pemohon tidak memperbaiki dan atau melengkapinya.
  - (4) Jangka waktu penolakan permohonan KMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini tidak berlaku dan dapat dipercepat apabila kondisi bangunannya membahayakan penghuni dan lingkungannya.
  - (5) Terhadap permohonan KMB yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) pasal ini, IPB yang diterbitkan dapat ditinjau kembali dan atau dibatalkan.

#### **Pasal 21**

KMB diterbitkan berupa Surat Keputusan dengan lampiran :

- a. Keterangan dan Peta Rencana Kota ;
- b. Gambar Arsitektur ;
- c. Gambar instalasi dan perlengkapannya berupa diagram satu garis bagi yang disyaratkan ;
- d. Bukti Pengawasan Pemeliharaan dan Penggunaan Bangunan ;

#### **Pasal 22**

KMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) masa berlakunya adalah sebagai berikut :

- a. Untuk bangunan rumah tinggal, selama 10 tahun.
- b. Untuk bangunan bukan rumah tinggal, selama 5 tahun.

### **BAB V**

#### **PELAYANAN ADMINISTRATIF**

#### **Pasal 23**

- (1) Pelayanan administratif meliputi pelayanan permohonan :
  - a. balik nama izin ;
  - b. pemecahan izin ;
  - c. salinan izin ;
  - d. pembatalan permohonan.
- (2) Atas pelayanan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak dipungut retribusi.

