



## **BUPATI SIDOARJO**

### **PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 21 TAHUN 2009**

#### **TENTANG TATA CARA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SIDOARJO,**

- Menimbang** : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat (2), Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 39 Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan ( Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2008 Seri C), maka perlu menetapkan Peraturan Bupati Sidoarjo tentang Tata Cara Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Juncto 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 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 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
  7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68);
  8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  9. 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);

10. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4448);
11. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2007 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Ijin Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo.
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 3 Tahun 2004 tentang Irigasi ;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2008 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2008 Seri C);

### **MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN BUPATI SIDOARJO TENTANG TATA CARA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

### **BAB I KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati 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 Perangkat Daerah yang menangani izin mendirikan bangunan.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adadalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sidoarjo.
6. 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.
7. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan IMB adalah perizinan 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.

8. 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.
9. Dinding Pembatas adalah dinding yang menjadi pembatas antar bangunan.
10. Dinding luar adalah suatu dinding bangunan terluar yang bukan merupakan dinding pembatas.
11. Pagar adalah suatu bangunan pemisah yang dikonstruksikan untuk membatasi persil.
12. Teras adalah bagian lantai bangunan, bersifat tambahan yang tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruang tertutup.
13. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong mendatar/horizontal permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah.
14. Penyebutan tingkat bangunan adalah menunjukkan jumlah lantai bangunan dikurangi satu.
15. 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. Ruang Milik Jalan (RUMIJA);
  - b. Batas lahan yang dikuasai;
  - c. Batas tepi sungai/pantai;
  - d. Antar massa bangunan lainnya;
  - e. Rencana saluran, jaringan listrik tegangan tinggi, jaringan pipa gas dan sebagainya;
16. 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.
17. 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).
18. Mendirikan Bangunan adalah suatu perbuatan untuk mendirikan, memperbaiki, memperluas, merubah atau merobohkan sesuatu bangunan.
19. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang sudah ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
20. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
21. Prasarana utilitas adalah prasarana penunjang bangunan gedung.

## BAB II BANGUNAN

### Bagian Kesatu Lokasi Bangunan

#### Pasal 2

- (1) Lokasi bangunan ditetapkan dalam bentuk RTBL/desain kota/rencana tapak (*site plan*),
- (2) RTBL/desain kota/rencana tapak (*site plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat, akta jual beli, bukti surat pelepasan hak dimana bukti tersebut dilengkapi dengan gambar situasi (GS) tanah.

### Bagian Kedua Konstruksi/Struktur Bangunan

#### Pasal 3

- (1) Setiap pendirian bangunan wajib mempertimbangkan aspek struktur bangunan yang meliputi pondasi, kolom, lantai, balok, atap dan prasarana utilitas lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.

- (2) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan perhitungan konstruksi bangunan dan struktur tanah setempat.

#### Pasal 4

- (1) Konstruksi bangunan didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Konstruksi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan pembebanan gaya-gaya, pemindahan gaya-gaya dan tegangan-tegangan pada saat beban maksimal.
- (3) Perhitungan konstruksi bangunan wajib dianalisa dan dihitung oleh konstruktor yang sesuai dengan bidang keahliannya.

#### Pasal 5

- (1) Setiap bangunan gedung dengan tinggi bangunan atau jumlah lantainya lebih besar atau sama dengan 2 (dua) lantai diperlukan perhitungan konstruksi.
- (2) Selain bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perhitungan konstruksi harus dilakukan juga pada:
  - a. Tower/menara dari baja/beton;
  - b. Tandon air dengan volume lebih atau sama dengan 5 m<sup>3</sup> dan ketinggian lebih atau sama dengan 3 m dan terbuat dari baja/beton;
  - c. Portal baja dengan lebar bentangan lebih besar atau sama dengan 12 m;
  - d. Kuda-kuda dari baja/kayu dengan lebar bentangan lebih besar atau sama dengan 12 m;
  - e. Kolam renang dan/atau tandon air di dalam tanah dengan kedalaman lebih besar atau sama dengan 2 (dua) meter;
  - f. Dinding Penahan Tanah dengan tinggi lebih besar atau sama dengan 2 (dua) meter;
  - g. Silo;
  - h. Reklame dengan luas papan minimal 8 m<sup>2</sup> dan ketinggian papan minimal 6 m;
  - i. Struktur bangunan lain yang secara teknis memerlukan perhitungan konstruksi.
- (3) Untuk bangunan yang berlantai 3 (tiga) atau lebih serta bentuk bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf h dan huruf i perhitungan konstruksinya diklarifikasi oleh SKPD yang membidangi bangunan.
- (4) Apabila terjadi keruntuhan dan/atau kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), yang diakibatkan oleh kesalahan dalam analisa dan perhitungan struktur dan telah dibuktikan oleh para ahli yang independen secara akademik, maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Badan Hukum (Konsultan Perencanaan) atau kostruktor yang melaksanakan.
- (5) Apabila terjadi keruntuhan dan/atau kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) yang diakibatkan oleh kesalahan dalam pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan ketentuan pasal 4, yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Pelaksana Bangunan atau Kontraktor yang bersangkutan.

#### Pasal 6

Struktur bangunan yang meliputi pondasi, kolom, balok, lantai dan atap, harus cukup kuat untuk menahan beban gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi-konstruksi dan beban – beban yang dipikul.

#### Pasal 7

- (1) Pondasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal (6) harus disesuaikan dengan kondisi tanah dimana bangunan tersebut akan didirikan dan tidak boleh mengalami penurunan baik setempat atau merata melebihi ketentuan yang berlaku serta kedalamannya ditentukan oleh kedalaman tanah padat .
- (2) Kondisi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. tanah harus dimatangkan sebelum didirikan bangunan;
  - b. dilakukan pengujian tanah (*soil test*) untuk bangunan bertingkat sedang dan tinggi atau bangunan yang dipandang perlu dengan pertimbangan keselamatan dan kekokohan bangunan.

### Pasal 8

Kolom dan balok sebagaimana dimaksud pada pasal (6) harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

- a. Bahan bangunan yang digunakan untuk pembuatan kolom dan balok harus memenuhi standar dan ketentuan bahan bangunan yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum.
- b. Untuk kolom dan balok yang terbuat dari baja sambungannya harus menggunakan baut mutu tinggi atau menggunakan las listrik sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum;
- c. Untuk kolom dan balok yang terbuat dari beton harus sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum.

### Pasal 9

Lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut:

- a. Bahan bangunan yang digunakan untuk pembuatan lantai harus memenuhi standar dan ketentuan yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum;
- b. Untuk lantai yang terbuat dari kayu, bahan yang dipakai harus melalui proses pengeringan dan pengawetan yang cukup.
- c. Untuk lantai yang terbuat dari pelat baja, sambungan-sambungannya harus menggunakan las listrik .

### Pasal 10

Atap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

- a. Bahan bangunan yang digunakan untuk pembuatan atap harus memenuhi standar dan spesifikasi yang telah ditetapkan;
- b. Untuk konstruksi kuda-kuda atap yang terbuat dari kayu, bahan yang dipakai harus melalui proses pengeringan dan pengawetan yang cukup, sambungan-sambungannya bisa menggunakan paku, kokot bulldog, atau sambungan lainnya yang telah diperhitungkan kekuatannya secara teknis;
- c. Untuk konstruksi kuda-kuda atap yang terbuat dari baja, sambungan-sambungannya harus menggunakan baut mutu tinggi atau las listrik .

### Pasal 11

- (1) Pendirian bangunan pada persil yang berbatasan dengan jalan dan belum terdapat jaringan saluran/drainase, maka diwajibkan kepada pemilik untuk membangun saluran/drainase pada perbatasan bagian depan/belakang/samping persil tersebut.
- (2) Saluran /drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibangun sesuai dengan kajian teknis.

### Pasal 12

Setiap pembangunan gedung wajib melengkapi dan/atau membuat sumur resapan dan/atau septictank.

### Pasal 13

- (1) Setiap pembangunan pagar yang berbatasan langsung dengan jalan harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. ketinggian maksimal 2,5 (dua koma lima) meter diatas permukaan tanah, pada bangunan rumah tinggal;
  - b. ketinggian maksimal 2,75 (dua koma tujuh lima) meter diatas permukaan tanah, untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk industri;
  - c. bagian atas tembus pandang dan bagian bawah dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah;
  - d. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pagar pemisah di sepanjang jalan-jalan umum.
- (2) Pendirian bangunan rumah dapat tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan, keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.

### **BAB III GARIS SEMPADAN**

#### **Pasal 14**

- (1) Setiap pendirian bangunan harus mempertimbangkan garis sempadan bangunan.
- (2) Garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Garis Sempadan Teritis (GST);
  - b. Garis Sempadan Pagar (GSP).
- (3) Garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperhitungkan terhadap fungsi jalan raya, jalan rel dan/atau sungai, saluran irigasi.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan dengan memperhitungkan fungsi jalan raya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tertuang dalam lampiran Peraturan Bupati ini.

#### **Pasal 15**

Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 yaitu untuk pembangunan:

- a. Pipa-pipa saluran, jendela-jendela atau tutupan daun jendela dan pintu yang berputar keluar, papan-papan merk/reklame;
- b. Pinggir-pinggir dinding, plisir-plisir muka bangunan, kuping-kuping atap dan kanopi-kanopi;
- c. Pos jaga dan parkir kendaraan yang beratap selama letaknya di dalam garis sempadan pagar ;
- d. halte-halte pemberhentian kendaran umum asal letaknya tidak mengganggu jaringan-jaringan yang ada, tidak mengganggu pemandangan jalan dan memperhatikan keseimbangan serta keserasian dengan lingkungan sekitarnya.

### **BAB IV PROSEDUR/MEKANISME IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Pasal 16**

- (1) Setiap pelaksanaan pendirian bangunan baru, merubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai persyaratan administratif dan teknis yang berlaku harus mendapat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih dahulu dari Bupati.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikategorikan sebagai berikut :
  - a. Hunian yaitu:
    1. perumahan;
    2. non perumahan.
  - b. Usaha ;
  - c. Sosial, Budaya, Keagamaan ;
  - d. Non Hunian ;
  - e. Pekerjaan Lain-lain / khusus.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Pendirian atau perubahan atau perbaikan suatu bangunan yang biayanya tidak lebih dari Rp 1.000.000,-;
  - b. Mendirikan bangunan yang sifatnya sementara paling lama 1 (satu) bulan dipergunakan untuk pameran, perayaan atau pertunjukkan.
- (4) Dilarang mendirikan bangunan apabila :
  - a. Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang ditentukan dalam surat izin;
  - c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian izin;
  - d. Mendirikan bangunan di atas tanah tanpa izin pemiliknya atau kuasa yang sah;
  - e. Tidak memenuhi ketentuan tentang Garis Sempadan;
  - f. Menyimpang dari rencana teknis ruang kota/ RTRW/ RTBL yang telah ditentukan.

### Pasal 17

Untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dilakukan dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada SKPD yang mengelola perizinan dengan mengisi formulir/blanko permohonan bermaterai yang berisi:

- a. Nama dan alamat pemohon;
- b. Kegunaan / fungsi bangunan tersebut;
- c. Informasi mengenai bangunan, nama jalan, nomor rumah, letak tanah, nomor verponding atas tanah atau nomor registernya ;
- d. Uraian mengenai konstruksi bangunan.

### Pasal 18

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 harus dilampiri dokumen yang menjadi persyaratan dikeluarkannya IMB.

### Pasal 19

- (1) Dokumen yang menjadi persyaratan dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk kategori hunian baik baru maupun perluasan adalah sebagai berikut:
  - a. Surat pernyataan tidak melanggar Peraturan Daerah bermaterai @ Rp. 6.000.-;
  - b. Surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga yang berbatasan langsung berkaitan dengan adanya kegiatan dimaksud diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat setempat ;
  - c. Foto copy bukti kepemilikan tanah (sertifikat / petok D / Leter C / Akta Jual Beli / Surat Keterangan Waris / Surat Hibah / Perjanjian Sewa Menyewa / SPH yang dilengkapi GS tanah;
  - d. Gambar bestek lengkap meliputi :
    1. Gambar bangunan, terdiri :
      - 1.1 denah bangunan skala 1: 100;
      - 1.2 tampak bangunan (depan, samping) skala 1:100;
      - 1.3 potongan bangunan (melintang, memanjang) skala 1:100.
    2. Gambar detail kuda-kuda, pondasi, pembesian dengan skala 1:20;
    3. Gambar situasi /site plan bangunan skala 1:250, 1:500 atau 1:1000;
    4. Perhitungan konstruksi bagi bangunan (untuk bangunan bertingkat dan konstruksi baja/ portal baja ).
  - e. Foto copy surat keputusan dan gambar IMB lama (IMB Perluasan / Renovasi) ;
  - f. Foto copy Izin perubahan status tanah sawah ;
  - g. Foto copy izin sempadan pengairan (yang dipersyaratkan) ;
  - h. Foto copy KTP Pemohon ;
  - i. Surat kuasa bagi pengurusan izin tidak diurus sendiri dengan melampirkan foto copy KTP ;
  - j. Semua persyaratan rangkap 4 (empat).
- (2) Untuk bangunan kategori hunian pada perumahan yang dibangun oleh pengembang persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi Izin Lokasi atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang.

### Pasal 20

- (1) Dokumen yang menjadi persyaratan dikeluarkannya IMB untuk bangunan katagori Usaha, Sosial, Budaya, Keagamaan baik baru maupun perluasan adalah sebagai berikut:
  - a. Surat pernyataan tidak melanggar Peraturan Daerah bermaterai @ Rp.6.000,-
  - b. Surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga yang berbatasan langsung atau berita acara sosialisasi warga dengan adanya kegiatan dimaksud diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat setempat ;
  - c. Foto copy bukti kepemilikan tanah (Sertifikat / Petok D / Leter C / Akta Jual Beli / Surat Keterangan Waris / Surat Hibah / Perjanjian Sewa Menyewa/SPH yang dilengkapi GS tanah);
  - d. Surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang / Izin Lokasi
  - e. Foto copy SK Blok Plan dan gambar, izin perubahan status tanah sawah, izin ketinggian dari dinas perhubungan, peil banjir, sempadan pengairan dari dinas pengairan (yang dipersyaratkan);

- f. Gambar bestek lengkap :
    - 1. Gambar bangunan meliputi
      - 1.1. Denah bangunan skala 1:100;
      - 1.2. Tampak bangunan ( depan , samping ) skala 1:100;
      - 1.3. Potongan , bangunan ( melintang, memanjang ) skala 1:100.
    - 2. Gambar detail kuda-kuda, pondasi, pembesian dengan skala 1:20;
    - 3. Gambar situasi / site plan bangunan skala 1 : 250, 1 : 500 atau 1 : 1000;
    - 4. Perhitungan kontruksi (untuk bangunan yang dipersyaratkan).
  - g. Foto Copy Surat Keputusan dan Gambar IMB Lama (untuk IMB perluasan);
  - h. Foto copy KTP pemohon;
  - i. Foto copy Akte Pendirian Perusahaan;
  - j. Semua persyaratan rangkap 4 (empat);
  - k. Surat Kuasa bagi pengurusan izin tidak diurus sendiri dengan melampirkan foto copy KTP.
- (2) Untuk bangunan kategori keagamaan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi rekomendasi Bupati.

#### Pasal 21

- (1) Dokumen yang menjadi persyaratan dikeluarkannya IMB untuk bangunan katagori Non Hunian, Pekerjaan Lainnya / Khusus baik baru maupun perluasan adalah sebagai berikut:
- a. Foto copy bukti kepemilikan tanah ( Sertifikat / Petok D / Leter C / Akta Jual Beli / Surat Keterangan Waris / Surat Hibah / Perjanjian Sewa Menyewa/SPH yang dilengkapi GS tanah);
  - b. Surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga yang berbatasan langsung atau berita acara sosialisasi warga dengan adanya kegiatan dimaksud diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat setempat ;
  - c. Foto copy surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang / Izin Lokasi/Persetujuan pemasangan reklame;
  - d. Foto copy Gambar Rencana Tapak (*site plan*);
  - e. Foto copy Akte Pendirian Perusahan bagi yang berbadan hukum;
  - f. Gambar bestek lengkap sesuai IMB lama :
    - 1. Gambar bangunan meliputi :
      - 1.1 Denah bangunan skala 1 : 100;
      - 1.2 Tampak bangunan ( depan , samping ) skala 1 : 100;
      - 1.3 Potongan bangunan ( melintang, memanjang ) skala 1 : 100.
    - 2. Gambar detail pondasi, pembesian dengan skala 1 : 10 atau 1 : 20;
    - 3. Gambar situasi / site plan bangunan skala 1 : 250, 1 : 500 atau 1 : 1000;
    - 4. Perhitungan Konstruksi dan klarifikasi perhitungan konstruksi untuk bangunan yang dipersyaratkan.
  - g. Surat Keputusan dan Gambar IMB lama (Perluasan / Renovasi);
  - h. Foto copy KTP Pemohon;
  - i. Semua persyaratan rangkap 4 (empat);
  - j. Surat Kuasa bagi pengurusan izin tidak diurus sendiri dengan melampirkan foto copy KTP.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk pendirian bangunan menara telekomunikasi.

#### Pasal 22

- (1) Dokumen yang menjadi persyaratan dikeluarkannya balik nama IMB untuk bangunan kategori Hunian adalah sebagai berikut:
- a. Foto copy bukti kepemilikan tanah ( Sertifikat / Petok D / Leter C / Akta Jual Beli / Surat Keterangan Waris / Surat Hibah / Perjanjian Sewa Menyewa/SPH yang dilengkapi GS tanah);
  - b. Gambar bestek lengkap sesuai IMB lama :
    - 1. Gambar bangunan meliputi :
      - 1.1 Denah bangunan skala 1 : 100;
      - 1.2 Tampak bangunan ( depan , samping ) skala 1 : 100;
      - 1.3 Potongan bangunan ( melintang, memanjang ) skala 1 : 100.
    - 2. Gambar detail kuda-kuda, pondasi, pembesian dengan skala 1 : 10 atau 1 : 20;

3. Gambar situasi / site plan bangunan skala 1 : 250, 1 : 500 atau 1 : 1000.
  - c. Melakukan uji ulang kelayakan struktur bangunan kepada instansi teknis yang membidangi; khusus untuk bangunan yang dipersyaratkan dan telah berusia di atas 15 (lima belas) tahun;
  - d. IMB lama (asli);
  - e. Foto copy KTP Pemohon ;
  - f. Semua persyaratan rangkap 4 (empat);
  - g. Surat Kuasa bagi pengurusan izin tidak diurus sendiri dengan melampirkan foto copy KTP.
- (2) Untuk bangunan kategori hunian pada perumahan atas nama pengembang persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi Izin Lokasi atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang. Rencana Tapak (*site plan*) apabila ada perubahan blok/kavling.

### Pasal 23

- (1) Dokumen yang menjadi persyaratan dikeluarkannya balik nama IMB untuk bangunan kategori Usaha, Sosial, Budaya, Keagamaan adalah sebagai berikut:
- a. Foto copy bukti kepemilikan tanah ( Sertifikat / Petok D / Leter C / Akta Jual Beli / Surat Keterangan Waris / Surat Hibah / Perjanjian Sewa Menyewa /SPH yang dilengkapi GS tanah);
  - b. Foto copy surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang / Izin Lokasi;
  - c. Gambar bestek lengkap sesuai IMB lama :
    1. Gambar bangunan meliputi :
      - 1.1 Denah bangunan skala 1 : 100;
      - 1.2 Tampak bangunan ( depan , samping ) skala 1 : 100;
      - 1.3 Potongan bangunan ( melintang, memanjang ) skala 1 : 100.
    2. Gambar detail kuda-kuda, pondasi, pembesian dengan skala 1 : 10 atau 1 : 20;
    3. Gambar situasi / site plan bangunan skala 1 : 250, 1 : 500 atau 1 : 1000.
  - d. Melakukan uji ulang kelayakan struktur bangunan kepada instansi teknis yang membidangi khusus untuk bangunan yang dipersyaratkan dan telah berusia di atas 15 (lima belas) tahun;
  - e. Surat Keputusan dan Gambar IMB Asli;
  - f. Foto copy SK Blok Plan dan gambar, izin perubahan status tanah sawah, izin ketinggian dari dinas perhubungan, peil banjir, sempadan pengairan dari dinas pengairan (yang dipersyaratkan);
  - g. Foto copy SK Blok Plan dan Gambar (yang dipersyaratkan);
  - h. Foto copy KTP Pemohon;
  - i. Foto copy Akte Pendirian Perusahaan terbaru ;
  - j. Semua persyaratan rangkap 4 (empat);
  - k. Surat Kuasa bagi pengurusan izin tidak diurus sendiri dengan melampirkan foto copy KTP.

### Pasal 24

- (1) Dokumen yang menjadi persyaratan dikeluarkannya balik nama IMB untuk bangunan katagori Non Hunian, Pekerjaan Lainnya, Khusus adalah sebagai berikut:
- a. Foto copy bukti kepemilikan tanah ( Sertifikat / Petok D / Leter C / Akta Jual Beli / Surat Keterangan Waris / Surat Hibah / Perjanjian Sewa Menyewa/SPH yang dilengkapi GS tanah);
  - b. Foto copy surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang / Izin Lokasi/Persetujuan pemasangan reklame
  - c. Foto copy gambar Rencana Tapak (*site plan*);
  - d. Foto copy Akte Pendirian Perusahaan bagi yang berbadan hukum;
  - e. Gambar bestek lengkap sesuai IMB lama :
    1. Gambar bangunan meliputi :
      - 1.1 Denah bangunan skala 1 : 100;
      - 1.2 Tampak bangunan ( depan , samping ) skala 1 : 100;
      - 1.3 Potongan bangunan ( melintang, memanjang ) skala 1 : 100.
    2. Gambar detail pondasi, pembesian dengan skala 1 : 10 atau 1 : 20;
    3. Gambar situasi / site plan bangunan skala 1 : 250, 1 : 500 atau 1 : 1000;
    4. Perhitungan Konstruksi dan klarifikasi perhitungan konstruksi untuk bangunan yang dipersyaratkan.
  - f. Melakukan uji ulang kelayakan struktur bangunan kepada instansi teknis yang membidangi khusus untuk bangunan yang dipersyaratkan sebagai berikut:  
- 3 (tiga) tahun untuk reklame dan menara telekomunikasi;

- 5 (lima) tahun untuk bangunan selain reklame dan menara telekomunikasi.
- g. IMB lama (asli);
- h. Foto copy KTP Pemohon;
- i. Semua persyaratan rangkap 4 (empat);
- j. Surat Kuasa bagi pengurusan izin tidak diurus sendiri dengan melampirkan foto copy KTP.

#### Pasal 25

- (1) Apabila tetangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b, Pasal 20 ayat (1) huruf b dan Pasal 21 ayat (1) huruf b tidak diketahui keberadaannya, maka Kepala Desa / Kelurahan harus melengkapi dengan surat keterangan.
- (2) Apabila tetangga sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (1) huruf b, Pasal 20 ayat (1) huruf b dan Pasal 21 ayat (1) huruf b keberatan/tidak menyetujui dengan adanya kegiatan pembangunan tersebut dengan alasan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, maka proses penerbitan izin akan dipertimbangkan lebih lanjut.

### BAB V PENERBITAN IZIN

#### Pasal 26

- (1) Berdasarkan permohonan beserta persyaratannya, Kepala SKPD yang mengelola perizinan memproses IMB bagi permohonan yang dianggap memenuhi persyaratan lengkap dan menolak permohonan secara tertulis kepada pemohon disertai alasan yang jelas, apabila dianggap tidak memenuhi persyaratan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut pengajuan Izin Mendirikan Bangunan sesuai ketentuan yang tertuang dalam buku Pedoman Mutu pada SKPD yang mengelola perizinan.

### BAB VI PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN BANGUNAN

#### Pasal 27

- (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 izin dan/atau pendirian bangunan yang tidak sesuai dengan izin yang telah diterbitkan.
- (3) Apabila suatu bangunan tidak dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pihak pemilik bangunan harus tetap mengajukan izin dan dikenakan sanksi retribusi sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (4) Pengajuan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan selambat-lambatnya 1 bulan setelah peringatan.
- (5) Apabila pengajuan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dilaksanakan, terhadap bangunan dilakukan penyegelan dan selanjutnya dilakukan pembongkaran.

#### Pasal 28

- (1) Peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (4) dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
  - a. peringatan tertulis I dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja;
  - b. peringatan tertulis II dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Penyegelan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (5) dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah peringatan tertulis II.
- (3) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (5) dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah dilakukan penyegelan.

## Pasal 29

- (1) Peringatan dan penyegehan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) dilakukan oleh SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi pengawasan bangunan.
- (2) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) dilakukan oleh SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi penegakan Peraturan Daerah.

**BAB VII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

## Pasal 30

Dengan berlakunya Peraturan ini, maka Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor 27 Tahun 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 25 Tahun 2001 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

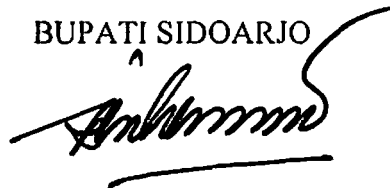
## Pasal 31

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo  
pada tanggal 27 Mei 2009

BUPATI SIDOARJO



H. WIN HENDRARSO