

**LEMBARAN DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR : 13

2016

SERI : E

**PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI
NOMOR 13 TAHUN 2016
TENTANG
PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

WALI KOTA BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mendukung Program Penyederhanaan Perizinan yang dicanangkan Pemerintah Pusat untuk lebih meningkatkan Iklim Investasi di daerah;
 - b. bahwa dengan adanya perubahan kelembagaan pada Pemerintah Kota Bekasi perlu adanya perubahan dalam mekanisme Perizinan Pemanfaatan Ruang;
 - c. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan dengan pemberlakuan izin pemanfaatan ruang;
 - d. bahwa Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan dinamika Pemerintahan, Ekonomi dan Kemasyarakatan pada saat ini;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
12. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E);
13. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 13 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 1).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI

dan

WALI KOTA BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bekasi.
4. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
5. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

6. Lahan adalah permukaan bumi atau kulit bumi yang digunakan untuk maksud pembangunan fisik.
7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.
8. Izin Prinsip Lokasi adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah yang merupakan persetujuan atas suatu rencana investasi yang memerlukan pemanfaatan ruang yang diberikan kepada orang atau perusahaan yang diberikan dalam rangka penguasaan lahan.
9. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang atau badan yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL/UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai pelengkap untuk melakukan usaha dan/atau kegiatan.
10. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
11. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus oleh Pemerintah kepada pemilik Bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas dan/atau merenovasi Bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
13. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
14. Perdagangan dan jasa adalah kegiatan transaksi perdagangan dan jasa antar masyarakat termasuk pergudangan, yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perkotaan.
15. Kegiatan lainnya adalah kegiatan pemanfaatan lahan diluar industri, perumahan dan perdagangan dan jasa.
16. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu pada Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Bekasi, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
17. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.

18. Badan adalah suatu bentuk badan yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan milik negara atau daerah dengan nama dan bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi atau organisasi yang sejenis, lembaga, dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk badan lainnya.

BAB II
AZAS DAN TUJUAN
Bagian Kesatu
Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 2

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan azas-azas sebagai berikut:

- a. keterpaduan;
- b. keserasian;
- c. keselarasan;
- d. keseimbangan;
- e. keberlanjutan;
- f. keberdayagunaan.

Pasal 3

Tujuan pengendalian pemanfaatan ruang adalah:

- a. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- b. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang;
- c. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

Pasal 4

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 dilaksanakan melalui:
 - a. Peraturan Zonasi;
 - b. perizinan;
 - c. pemberian insentif dan disinsentif;
 - d. pengenaan sanksi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Kedua
Izin Pemanfaatan Ruang

Pasal 5

Izin Pemanfaatan Ruang mengandung azas, sebagai berikut:

- a. keterbukaan;

- b. kebersamaan dan kemitraan;
- c. perlindungan kepentingan umum;
- d. kepastian hukum dan keadilan;
- e. akuntabilitas.

Pasal 6

Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:

- a. menjamin terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- c. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang;
- d. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas; dan
- e. menjamin keselarasan pembangunan dan potensi pendapatan daerah.

BAB III

JENIS PERIZINAN DALAM PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu

Jenis Perizinan

Pasal 7

Izin pemanfaatan ruang berupa:

- a. Izin Prinsip Lokasi;
- b. IMB;
- c. Izin Lingkungan (AMDAL/UKL-UPL).

Bagian Kedua

Izin Prinsip Lokasi

Pasal 8

Izin Prinsip Lokasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 huruf a, bertujuan untuk memberikan arahan pembangunan yang dimohon dari aspek tata ruang, aspek lingkungan, aspek teknis bangunan gedung, aspek ekonomi dan sosial budaya sebagai pedoman pemberian Izin Pemanfaatan Ruang lainnya dan diberikan sebagai persetujuan penguasaan lahan sesuai rencana tata ruang yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.

Pasal 9

Izin Prinsip Lokasi diberikan oleh Wali Kota setelah mendapat pertimbangan teknis dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.

Pasal 10

Kegiatan yang memerlukan Izin Prinsip Lokasi adalah minimal memenuhi salah satu kriteria berikut ini:

- a. kegiatan yang berdampak minimal pada fungsi pelayanan skala bagian dalam kota (BWK) sesuai rencana tata ruang;

- b. kegiatan yang memiliki resiko terhadap kelestarian dan keseimbangan lingkungan;
- c. kegiatan yang berdampak terhadap aktifitas perkotaan secara luas meliputi, lalu lintas, estetika kota, lingkungan hidup, sosial budaya, keamanan dan ketertiban atau aktifitas perkotaan lainnya;
- d. kegiatan dengan luasan lahan minimal 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi.

Pasal 11

Ketentuan lebih lanjut mengenai Izin Prinsip Lokasi diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 12

- (1) IMB sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 huruf b, merupakan instrumen pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan sehingga capaian target IMB mengikuti pertumbuhan ekonomi Daerah.
- (2) IMB bertujuan untuk:
 - a. pedoman teknis dalam mendirikan bangunan, agar desain, pelaksanaan pembangunan, serta bangunannya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, seperti Garis Sempadan (GS), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
 - b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
 - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 13

IMB diberikan oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai IMB diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Keempat Izin Lingkungan Pasal 15

Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 huruf c, diberikan untuk:

- a. melindungi wilayah dari pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup;
- b. menjamin kesehatan, keselamatan, dan kehidupan manusia;

- c. menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- d. menjamin pemenuhan dan perlindungan hak atas lingkungan hidup sebagai bagian dari hak asasi manusia;
- e. mengendalikan pemanfaatan sumber daya alam.

Pasal 16

- (1) Izin Lingkungan diberikan oleh Pejabat yang ditunjuk berdasarkan persetujuan kelayakan lingkungan hidup.
- (2) Ketentuan dan persyaratan Izin Lingkungan lebih lanjut diatur dengan Peraturan Wali Kota.

BAB IV KEWAJIBAN DAN PERSYARATAN UMUM

Pasal 17

- (1) Setiap orang atau badan yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memiliki Izin Pemanfaatan Ruang dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pemanfaatan perumahan horisontal, perumahan vertikal, industri, perdagangan dan jasa, yaitu:
 - 1. Izin Prinsip Lokasi (sesuai ketentuan Pasal 10);
 - 2. Izin Lingkungan;
 - 3. IMB.
 - b. pemanfaatan rumah tinggal tunggal dan bangunan non gedung (reklame, gapura, monumen, tower, *barrier gate* dan lain-lain) : IMB.
- (2) Persyaratan umum administrasi untuk Izin Pemanfaatan Ruang adalah sebagai berikut:
 - a. salinan tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa; dan
 - e. data-data lainnya yang akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 18

Prosedur umum perolehan Izin Pemanfaatan Ruang, lebih lanjut diatur dengan Peraturan Wali Kota.

BAB V SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 19

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan izin;
 - f. pembatalan izin;
 - g. pemulihan fungsi ruang;
 - h. denda administratif.
- (3) Tata cara pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

BAB VI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 20

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang tata ruang.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud ayat (1), adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dokumen-dokumen, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka melakukan tugas penyidikan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - 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;

- i. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang tata ruang;
 - j. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - k. menghentikan penyidikan;
 - l. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang tata ruang menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB VII PENGAWASAN

Pasal 21

- (1) Pengawasan terhadap Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan dilaksanakan oleh dinas/instansi sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

BAB VIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 22

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang tidak memiliki izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, dipidana dengan pidana paling lama 6 (enam) bulan kurungan dan denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian pada harta benda atau kerusakan barang atau mengakibatkan kematian seseorang pelaku dipidana dengan pidana sesuai ketentuan yang berlaku di Undang-Undang Penataan Ruang.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

Izin Prinsip, Izin Lokasi, Izin Peruntukan Penggunaan Lahan dan Rencana Tapak, Izin Lingkungan, IMB dan SLF yang telah diterbitkan sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini tetap berlaku.

BAB X
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 24

- (1) Pejabat yang ditunjuk dapat mencabut Izin Pemanfaatan Ruang yang telah dikeluarkan apabila terdapat kekeliruan dan/atau data yang diberikan pemohon tidak benar atau palsu.
- (2) Izin Pemanfaatan Ruang yang telah dikeluarkan dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat penyimpangan dari fungsi yang telah ditetapkan.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 25

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 26

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 17 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 17 Seri E), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 27

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 30 Desember 2016

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 30 Desember 2016

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAYENDRA SUKARMADJI

**LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2016 NOMOR 13 SERI E
NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI PROVINSI JAWA BARAT :
(12/396/2016)**