



NOMOR 23

TAHUN 2004

PERATURAN DAERAH KOTA CIREBON
NOMOR 8 TAHUN 2004

TENTANG

IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA CIREBON,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 26 Tahun 1996 telah ditetapkan ketentuan tentang Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Cirebon ;
- b. bahwa Peraturan Daerah tersebut pada huruf a di atas tidak sesuai lagi dengan perubahan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Unit-unit Kerja di lingkungan Pemerintah Kota Cirebon sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 05 Tahun 2000 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah pada Pemerintah Kota Cirebon, sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2001, dimana kewenangan pengelolaan Ijin Mendirikan Bangunan tidak lagi pada Dinas Bangunan tetapi pada Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kota Cirebon ;

- c. bahwa untuk kepastian dan kejelasan kewenangan pengelolaan Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Cirebon, maka perlu menetapkan kembali ketentuan tentang Ijin Mendirikan Bangunan dalam Peraturan Daerah Kota Cirebon ;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur / Tengah / Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551) ;
2. Undang-undang Republik Indonesia 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) ;
3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1967 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2818) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2943) ;

4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2853) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2944) ;
5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) ;
6. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3274) ;
7. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) ;

8. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1985 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1989 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3391) ;
9. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 323, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) ;
10. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470) ;
11. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501) ;
12. Undang-undang Republik Indonesia 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) ;

13. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699) ;
14. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839) ;
15. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) ;
16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3225) ;
17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1982 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3226) ;

18. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3487) ;
19. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1993 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3516) ;
20. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838) ;
21. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952) ;
22. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4139) ;

23. Peraturan Daerah Kotapraja Cirebon tanggal 31 Oktober 1934 tentang Pembangunan dan Rumah berikut perubahannya (Bouw en Woning Verordening Van Cheribon tanggal 24 Nopember 1933 / 11 Juni 1934) ;
24. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 12 Tahun 1985 tentang Penunjukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang melakukan Penyidikan terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah yang memuat Ketentuan Pidana (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Tahun 1986 Nomor 4 Serie D) ;
25. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 03 Tahun 1986 tentang Rencana Induk Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Tahun 1987 Nomor 16 Serie D) ;
26. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 7 Tahun 1987 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Tahun 1991 Nomor 8 Serie D) ;
27. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 3 Tahun 1993 tentang Pemberian Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi di Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Tahun 1993 Nomor 5 Serie B) ;

28. Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 04 Tahun 2000 tentang Rincian Kewenangan yang Dilaksanakan Pemerintah Kota Cirebon, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 5 Tahun 2001 (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2001 Nomor 7) ;
29. Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 05 Tahun 2000 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Pada Pemerintah Kota Cirebon, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2001 (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2000 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Cirebon Nomor 5) ;
30. Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 7 Tahun 2000 tentang Tata Cara Membuat Peraturan Daerah dan Penerbitan Lembaran Daerah Kota Cirebon (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2000 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Cirebon Nomor 1) ;

Dengan persetujuan
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA CIREBON

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA CIREBON
TENTANG IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Kota adalah Kota Cirebon.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Cirebon.
3. Walikota adalah Walikota Cirebon.
4. Dinas adalah Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kota Cirebon disingkat Kimpraswil.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kota Cirebon.
6. Propinsi adalah Propinsi Jawa Barat.
7. Ijin adalah Ijin Mendirikan Bangunan.
8. Retribusi Ijin adalah retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.
9. Bangunan adalah suatu yang didirikan atau dibangun yang melekat pada tanah.
10. Bangunan Permanen adalah bangunan dengan pondasi lajur dari campuran batu kali, pondasi plat beton dinding tembok baik dengan memakai konstruksi beton bertulang maupun tidak dengan rangka kuda-kuda kayu atau besi, penutup atap genting, sirap, asbes, seng, alumunium dan fiber glas.

11. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan dengan pondasi lajur dari campuran batu kali, dinding tembok sebagian dengan bilik atau papan, reng kayu atau bambu penutup atap genting, asbes atau seng.
12. Bangunan Temporer adalah bangunan dengan pondasi dari umpak, dinding bilik rangka kayu, atau bambu, penutup atap genteng, asbes atau seng.
13. Ijin Lokasi adalah ijin yang diberikan kepada penanam modal atas rencana penggunaan lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk pembebasan hak atas tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
14. Tata Ruang adalah Tata Ruang Kota yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 03 Tahun 1986 dan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 7 Tahun 1987.
15. Fatwa adalah Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi berdasarkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 3 Tahun 1993.
16. Harga Dasar Bangunan adalah harga yang ditetapkan oleh Walikota sebagai pedoman menetapkan besarnya retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dan ganti rugi atas bangunan yang tanahnya terkena pembebasan tanah untuk kepentingan proyek Pemerintah.
17. Retribusi adalah Retribusi yang dikenakan Kepada setiap pemohon ijin.
18. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Kota Cirebon pada PT. Bank Jawa Barat Kantor Cabang Cirebon.

19. Perusahaan adalah Badan hukum atau perorangan yang melakukan kegiatan usaha secara teratur dalam suatu kegiatan usaha tertentu untuk mencari keuntungan.
20. Industri adalah kegiatan mengolah bahan baku menjadi bahan setengah jadi atau bahan baku menjadi bahan jadi.
21. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri.
22. Perusahaan Kawasan Industri adalah Perusahaan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang mengelola kawasan industri.
23. Perusahaan Industri adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang industri yang berada dalam kawasan industri dan di luar kawasan industri tetapi di dalam RUTR yang PMDN.
24. Penanaman Modal adalah Perusahaan Industri PMDN, PMA Non PMDN Non PMA dalam Kawasan Industri maupun yang diluar kawasan industri sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 dan Perusahaan Nasional atau Perorangan sebagaimana dimaksud pasal 3 Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968.
25. Penyegehan adalah menghentikan segala kegiatan pembangunan.

B A B II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Daerah ini adalah untuk pengendalian dan pemberian legalitas perijinan atas setiap kegiatan mendirikan bangunan di Kota.
- (2) Tujuan Peraturan Daerah ini adalah untuk tercapainya ketertiban dan keamanan pendirian bangunan, keselarasannya dengan tata ruang Kota, serta berwawasan lingkungan.

B A B III RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. Pencermatan terhadap perencanaan tata ruang kota, struktur tanah, lingkungan hidup dan sosial.
- b. Pengawasan dan pengendalian setiap pendirian bangunan.
- c. Penelaahan teknik konstruksi.
- d. Penerbitan penangguhan, penolakan dan pencabutan ijin.
- e. Pembongkaran bangunan.
- f. Pengenaan sanksi pidana.
- g. Menghimpun pendapatan retribusi ijin dan penyeterannya ke Kas Daerah

B A B IV SUBYEK DAN OBYEK

Pasal 4

- (1) Subyek Ijin adalah setiap orang atau Badan yang mendirikan bangunan di Kota.

- (2) Obyek Ijin adalah setiap bangunan yang ada di Kota meliputi :
- a. Mendirikan bangunan baru.
 - b. Memperbaharui atau mendirikan kembali bangunan.
 - c. Memperluas atau menambah bangunan.
 - d. Memperbaiki bangunan.
 - e. Pemugaran bangunan.
 - f. Membangun pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf dan sebagainya.
 - g. Membangun pondasi, pondasi tangki dan sejenisnya.
 - h. Membangun teras tidak beratap atau tempat pencucian dan lain-lain sejenisnya.
 - i. Membangun tembok penyangga tanah dan lain-lain yang sejenisnya.
 - j. Membangun jalan, jembatan, plat beton, jembatan kabel, jembatan pipa, gorong-gorong, trotoar dan sejenisnya.
 - k. Penanaman tangkai, landasan tangki, water treatment, swichyard, colling tower dust collector, tiang listrik tegangan tinggi, pemasangan kabel udara, pemasangan gardu gantung dan sejenisnya.
 - l. Saluran air, kolam air deras, bangunan air, bendungan sipon, talang air dan sejenisnya.
 - m. Plaza, pelataran parkir, emplasemen, lamporan dan sejenisnya.
 - n. Cerobong asap bangunan tanur tinggi, generator turbin, ketel uap, ruang racun api, sumur pompa tangan, jet pump, sumur artesis, bak penampung air dan sejenisnya.

- o. Relief dan taman, monumen dan sejenisnya.
 - p. Reklame billboard.
 - q. Perubahan konstruksi bangunan, perubahan type bangunan.
 - r. Pengolahan lahan seperti pengupasan, pengurugan dan terasering yang akan menimbulkan perubahan terhadap struktur tanah.
- (3) Pembangunan instalasi atau sanitasi seperti instalasi Telkom, listrik, gas, air minum / air bersih, air kotor serta air limbah dan sejenisnya menjadi obyek perijinan BUMN / BUMD yang berwenang serta berkoordinasi dengan Dinas / Instansi terkait.

B A B V BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Pasal 5

- (1) Bangunan cagar budaya adalah bangunan yang dilindungi kelestariannya dan keaslian bentuk bangunannya.
- (2) Bangunan cagar budaya dihindarkan dari segala bentuk pembongkaran dan perubahan bentuk konstruksi, kecuali pembangunan untuk merestorasi.
- (3) Setiap rencana restorasi Bangunan Cagar Budaya harus terlebih dahulu dimintakan persetujuan tertulis dari Kepala Dinas dan Kepala Dinas Kebudayaan dan Kepariwisata Kota atau Dinas yang menangani Bangunan Cagar Budaya.
- (4) Setiap Bangunan yang termasuk Bangunan Cagar Budaya ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

BAB VI
P E R I J I N A N

Pasal 6

- (1) Setiap pendirian bangunan harus memiliki ijin dari Walikota.
- (2) Permohonan ijin wajib diajukan oleh pemohon yaitu pemilik bangunan.
- (3) Pemohon ijin adalah :
 - a. Perorangan, jika bangunan yang akan didirikan adalah milik perorangan.
 - b. Direksi, jika bangunan yang akan didirikan adalah milik badan (badan usaha atau bukan badan usaha).
- (4) Permohonan ijin diajukan secara tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas.
- (5) Ijin berlaku selama bangunan berdiri dan tidak mengalami perubahan bentuk.
- (6) Walikota dapat mendelegasikan penerbitan dan penandatanganan ijin kepada Kepala Dinas.
- (7) Jangka waktu penerbitan ijin ditetapkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja setelah persyaratan lengkap.

Pasal 7

- Dikecualikan dari kewajiban memiliki ijin adalah :
- a. Fasilitas TNI – POLRI yang bersifat rahasia.
 - b. Bangunan-bangunan darurat untuk kepentingan yang bersifat sementara tidak lebih dari seratus hari.

Pasal 8

Untuk mendapatkan ijin pemohon harus memenuhi persyaratan

a. Persyaratan Umum :

1. Bangunan yang akan didirikan di atas tanah yang tidak sedang dalam sengketa baik dalam peradilan atau diluar peradilan dan tidak dalam keadaan sita jaminan atau sita eksekusi.
2. Bangunan yang akan didirikan sesuai dengan peruntukan tata ruang kota, memiliki akses sosial kemasyarakatan dan menunjang pelestarian lingkungan hidup.
3. Bangunan yang akan didirikan memenuhi standar persyaratan teknik konstruksi dan terjamin keamanannya selama digunakan.

b. Persyaratan Administrasi :

1. Mengisi dengan benar dan menandatangani formulir permohonan yang telah disediakan oleh Dinas.
2. Memperlihatkan asli dan menyampaikan foto copy :
 - 2.1. Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi (FRPL) dari Bappeda Kota untuk bangunan tertentu.
 - 2.2. Fatwa IMB.
 - 2.3. KTP pemohon yang masih berlaku untuk pemohon perorangan.
 - 2.4. KTP Direksi pemohon dan akta pendirian badan dari pejabat yang berwenang jika pemohon adalah badan.
 - 2.5. Surat Kuasa Khusus bermaterai cukup jika pemohon menguasai permohonan ijin pada orang lain.

- 2.6. Sertifikat hak atas tanah atau bukti penguasaan tanah yang bisa dipertanggungjawabkan.
- 2.7. Tanda pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir saat permohonan diajukan.
- 2.8. Rencana tata bangunan dan prasarana kawasan industri yang disetujui oleh Walikota dengan menunjuk kapling untuk bangunan yang bersangkutan, bagi perusahaan industri yang berlokasi dalam kawasan industri.
- 2.9. Gambar konstruksi bangunan.
- 2.10 Gambar perhitungan konstruksi, bagi bangunan yang melebihi bentangan 8 meter, bangunan bertingkat, bangunan konstruksi beton dan bangunan baja serta bangunan yang terkena penelitian khusus.
- 2.11 Amdal bagi bangunan industri yang wajib amdal.
- 2.12 Gambar site plan untuk bangunan tertentu.
- 2.13 Untuk bangunan reklame billboard, melampirkan kajian teknis dari Dinas terkait.

c. Persyaratan Fisik :

- 1. Memenuhi ketentuan membangun bangunan sebagaimana ditetapkan Peraturan Daerah Kotapraja Cirebon tanggal 31 Oktober 1934 tentang Pembangunan dan Rumah berikut perubahannya (Bouw en Woning Verordening Van Cheribon tanggal 24 Nopember 1933 / 11 Juni 1934).
- 2. Mencerminkan arsitektur bangunan khas Cirebon.

Pasal 9

- (1) Kepala Dinas mengadakan penelitian kelengkapan persyaratan permohonan sebagaimana dimaksud pasal 8 Peraturan Daerah ini.
- (2) Jika telah memenuhi seluruh persyaratan, lengkap dan benar, permohonan diterima serta diberikan tanda bukti penerimaan.
- (3) Dalam hal pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, maka pada hari yang sama pejabat yang menangani administrasi ijin membuat surat penolakan dengan mencantumkan alasan-alasannya.
- (4) Dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja setelah permohonan diterima, Kepala Dinas menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar.
- (5) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud ayat (4) pasal ini, pemohon membayar retribusi.
- (6) Setelah melunasi retribusi sebagaimana dimaksud ayat (5) pasal ini, pemohon dapat melaksanakan pembangunan bangunan secara fisik.
- (7) Dengan telah diterimanya ijin, maka kegiatan membangun mulai dapat dilaksanakan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penetapan ijin.

BAB VII
TIDAK BERLAKUNYA IJIN

Pasal 10

- (1) Ijin yang telah dikeluarkan, dinyatakan tidak berlaku jika :
 - a. Selama dalam jangka waktu dimaksud pasal 9 ayat (7) Peraturan Daerah ini, tidak terdapat kegiatan pembangunan di lokasi ijin.
 - b. Di lokasi ijin terjadi bencana alam yang mengubah struktur tanah.
 - c. Peruntukan kegiatan bangunan tidak sesuai dengan ijin yang dikeluarkan.
- (2) Jika pemohon masih berkehendak membangun, maka harus mengajukan perpanjangan ijin kepada Kepala Dinas.
- (3) Perpanjangan ijin dinyatakan tidak berlaku untuk kedua kalinya atau terakhir jika dalam waktu yang sama dimaksud pada huruf a ayat (1) pasal ini tetap tidak terdapat kegiatan membangun di lokasi ijin.
- (4) Dengan dinyatakan tidak berlaku ijin untuk yang terakhir kali maka di lokasi ijin tidak dapat dilaksanakan pembangunan.
- (5) Pembangunan hanya dapat dilaksanakan dengan menempuh kembali prosedur permohonan ijin baru sebagaimana ditetapkan pada pasal 8 Peraturan Daerah ini.

BAB VIII
PENOLAKAN, PENANGGUHAN DAN PENCABUTAN IJIN

Pasal 11

- (1) Ijin yang dimohon ditolak jika :
 - a. Tidak memenuhi persyaratan administrasi dan fisik.
 - b. Tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya
- (2) Penolakan ijin dilaksanakan dengan Surat Kepala Dinas yang dikeluarkan paling lambat 3 (tiga) hari sejak pemeriksaan berkas oleh petugas Dinas.
- (3) Pemohon yang ditolak permohonan ijinnya, dapat mengajukan kembali dengan memenuhi ketentuan dan persyaratan ijin yang ditetapkan dalam surat penolakan.

Pasal 12

- (1) Ijin yang dimohon dapat ditangguhkan penerbitannya jika :
 - a. Terjadi sengketa pemilikan / penguasaan tanah lokasi pendirian bangunan baik di dalam / di luar peradilan.
 - b. Belum dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan dalam pasal 8 Peraturan Daerah ini.
 - c. Tanah lokasi pembangunan dalam keadaan sita jaminan / sita eksekusi.
 - d. Keadaan fisik tanah tidak memungkinkan untuk dibangun.
- (2) Penangguhan penerbitan ijin berlaku sementara, sepanjang masih terdapat halangan alasan dimaksud pada ayat (1) pasal ini.

- (3) Penangguhan ijin akan berubah menjadi penolakan jika :
- a. Dari putusan yang berkekuatan hukum tetap menyatakan pemohon adalah pihak yang tidak berhak atas penguasaan / pemilikan tanah, atau tidak berhak atas pendirian bangunan di atas tanah lokasi bangunan.
 - b. Terjadi perubahan peruntukan tata ruang di tanah lokasi bangunan sesuai ketentuan Peraturan Daerah yang berlaku.
 - c. Terjadi gempa bumi yang mengubah struktur tanah lokasi bangunan.
 - d. Kondisi tanah tidak memungkinkan untuk dibangun.

Pasal 13

- (1) Ijin yang telah diterbitkan dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi jika :
 - a. Terjadi penyimpangan pelaksanaan pembangunan dari yang ditentukan dalam ijin.
 - b. Keterangan yang diajukan pada saat permohonan ijin tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.
- (2) Ijin dicabut dengan Keputusan Pencabutan Ijin dari Kepala Dinas.
- (3) Dengan dicabutnya ijin, maka pelaksanaan pembangunan harus dihentikan dan di kosongkan dari segala aktifitas.

BAB IX PEMBONGKARAN

Pasal 14

- (1) Pembongkaran bangunan dapat dilaksanakan terhadap :
 - a. Pembangunan yang tidak memiliki ijin.
 - b. Pembangunan yang memiliki ijin tetapi menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam ijin.
- (2) Pembongkaran dilakukan setelah melalui tahap-tahap :
 - a. Diberikan teguran tertulis dari Kepala Dinas sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan masing-masing tenggang waktu surat teguran 7 (tujuh) hari, yang sama sekali tidak diindahkan oleh pemilik bangunan.
 - b. Setelah diterbitkan surat teguran ketiga (terakhir) yang tidak diindahkan oleh pemilik bangunan, maka Kepala Dinas mengeluarkan surat perintah penyegelan selama 1 (satu) bulan terhadap bangunan yang melanggar, dan dipasang papan penyegelan di lokasi bangunan.
 - c. Bangunan yang telah disegel wajib dikosongkan dari segala kegiatan.
 - d. Selama masa penyegelan, pemilik bangunan harus menyelesaikan permasalahan pembangunan serta perijinannya pada Dinas.
 - e. Jika selama masa penyegelan, pemilik bangunan tidak mengindahkan kewajiban pada huruf d, maka dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah habis masa penyegelan, pemilik bangunan harus membongkar sendiri bangunan miliknya.
 - f. Jika dalam jangka waktu pada huruf e pemilik bangunan tidak melaksanakan sendiri kewajibannya membongkar bangunan miliknya, maka dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah habis masa waktu pada huruf e di atas, Kepala Dinas melaksanakan pembongkaran paksa dengan bantuan aparat Kepolisian dan keamanan lainnya.

- (3) Terhadap bangunan yang terlanjur dibangun tanpa ijin, sepanjang bangunan tersebut memenuhi persyaratan teknis, tidak bertentangan dengan ketentuan pendirian bangunan serta peruntukan tata ruang kota, maka sejak tahap dikeluarkannya surat teguran hingga penyegelan, pemilik bangunan harus memproses ijinnya pada Dinas.

BAB X PENGHENTIAN PEMBANGUNAN

Pasal 15

- (1) Pembangunan yang telah memiliki ijin dan tengah dalam proses pelaksanaannya, dapat dihentikan sementara waktu oleh Kepala Dinas jika :
- a. Pembangunan menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam ijin.
 - b. Pembangunan ternyata telah menimbulkan gangguan ekosistem pada lingkungan sekitar serta pada bangunan-bangunan yang ada di sekitarnya.
 - c. Adanya pengaduan atau laporan masyarakat atas adanya gangguan dimaksud pada huruf b.
- (2) Selama dalam penghentian pembangunan, Kepala Dinas melakukan penelitian ulang serta mempelajari data, fakta dan laporan masyarakat yang diterima paling lama dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya perintah penghentian sementara kegiatan pembangunan.
- (3) Jika dari hasil kajian dimaksud ayat (2) ternyata terjadi hal-hal dimaksud pada ayat (1), maka :
- a. Terhadap pembangunan yang menyimpang dari ijin, dihentikan secara tetap dan kepada pemilik bangunan dikenakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 13 Peraturan Daerah ini.

- b. Terhadap gangguan ekosistem dan bangunan sekitarnya, kepada pemilik bangunan di kenakan kewajiban :
 - b.1 Merehabilitasi ekosistem yang rusak
 - b.2 Pemulihan kesehatan warga yang sakit karena dampak pembangunan.
 - b.3 Merehabilitasi bangunan sekitar yang rusak karena dampak pembangunan, atau
 - b.4 Kepala Dinas dapat mengupayakan pemecahan terbaik lainnya baik bagi pemilik bangunan maupun warga masyarakat sekitar yang terkena dampak pembangunan.

BAB XI PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 16

- (1) Masyarakat dapat berperan serta membantu Dinas dalam mengawasi pelaksanaan pembangunan di Kota.
- (2) Peran serta masyarakat dimaksud pada ayat (1) pasal ini diwujudkan dalam bentuk :
- a. Mencari, meminta informasi / keterangan tentang proses pembangunan di lokasi ijin.
 - b. Melaporkan kepada Dinas terjadinya :
 - b.1 Pembangunan yang tidak memiliki ijin.
 - b.2 Pembangunan yang menyimpang dari ketentuan membangun atau menyimpang dari peruntukan tata ruang kota.
 - b.3 Gangguan terhadap ekosistem di sekitar lokasi pembangunan.
 - b.4 Gangguan terhadap bangunan lainnya disekitar lokasi pembangunan.
 - c. Ikut menunjang kelancaran jalannya pembangunan yang telah sesuai dengan ijin yang diberikan.

BAB XII
CARA MENGUKUR TINGKAT PENGGUNAAN JASA

Pasal 17

Cara mengukur tingkat penggunaan jasa sebagai dasar dikeluarkannya ijin adalah dengan memperhitungkan bentuk bangunan, luas bangunan, perhitungan konstruksi, kelas jalan, harga dasar bangunan dan prosentasi retribusi.

B A B XIII
PRINSIP, SASARAN DAN PENETAPAN RETRIBUSI

Pasal 18

- (1) Prinsip penetapan retribusi ijin adalah :
- a. Menutup sebagian atau sama dengan biaya pengelolaan ijin.
 - b. Tidak menimbulkan beban biaya yang memberatkan pemohon.
- (2) Sasaran penetapan tarif retribusi ijin adalah :
- a. Menunjang upaya pengawasan, pengendalian, pembinaan serta peningkatan pelayanan Pemerintah Kota.
 - b. Menumbuhkan kesadaran para pemohon tentang perlunya legitimasi dalam bentuk ijin.
 - c. Sebagai imbalan atas pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada Pemohon.

BAB XIV
R E T R I B U S I

Pasal 19

Besarnya retribusi ditetapkan berdasarkan perhitungan sebagai berikut :

Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan per meter x Prosentase

- a. Luas bangunan adalah luas bangunan obyek ijin yang dihitung berdasarkan luas bagian bangunan efektif atau bagian bangunan yang mengakibatkan perubahan struktur pada tanah.
- b. Harga dasar bangunan ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- c. Prosentase ditetapkan sebagai berikut :
 - 2,5 % untuk komersial.
 - 1,5 % untuk rumah tinggal.

Pasal 20

Besarnya Retribusi ijin adalah sebagai berikut :

- a. Bangunan baru dikenakan 100% dari penetapan biaya retribusi.
- b. Memperluas atau menambah bangunan dikenakan 100% dari penetapan biaya retribusi.
- c. Memperbaharui atau mendirikan kembali bangunan dikenakan 90% dari penetapan biaya retribusi.
- d. Memperbaiki bangunan dikenakan 50%.
- e. Balik Nama Ijin Mendirikan Bangunan dikenakan 30% dari nilai retribusi.
- f. Lantai basement dikenakan 120% dari nilai retribusi.
- g. Lantai I dikenakan 100% dari nilai retribusi.
- h. Lantai II dikenakan 80% dari nilai retribusi.
- i. Lantai III dan seterusnya dikenakan 70% dari nilai retribusi.

Pasal 21

Penerimaan Retribusi ijin sepenuhnya disetor ke Kas Daerah.

BAB XV
CARA PEMUNGUTAN

Pasal 22

- (1) Pemungutan Retribusi ijin dilakukan oleh Dinas.
- (2) Pemungutan Retribusi ijin tidak dapat diborongkan.
- (3) Pemungutan retribusi ijin dilakukan dengan menggunakan Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan.

BAB XVI
SAAT RETRIBUSI TERUTANG

Pasal 23

Retribusi Terutang terjadi pada saat ditetapkan Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan.

BAB XVII
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 24

Dalam hal Wajib Pajak retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang terutang atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah (STRD).

BAB XVIII
CARA PEMBAYARAN

Pasal 25

- (1) Retribusi ijin harus dibayar lunas / tunai oleh pemohon saat diberitahukan telah selesai Ijin milik pemohon.
- (2) Pembayaran retribusi ijin dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Walikota dengan menggunakan Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD).
- (3) Kepada pemohon yang telah membayar lunas ijin, diberikan tanda bukti pembayaran.
- (4) Apabila pembayaran retribusi Ijin pada tempat lain yang ditunjuk oleh Walikota, maka retribusi yang telah diterima harus disetorkan ke Kas Daerah paling lambat 1 x 24 jam sejak retribusi diterima.

Pasal 26

- (1) Karena alasan tertentu yang dapat dipertanggung jawabkan Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat mengizinkan pemohon untuk menunda pembayaran retribusi ijin dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Penundaan pembayaran retribusi ijin dimaksud ayat (1) hanya diberikan satu kali.

B A B XIX
TATA CARA PENAGIHAN RETRIBUSI

Pasal 27

- (1) Pengeluaran surat teguran / peringatan / surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan retribusi ijin dikeluarkan segera setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo pembayaran retribusi yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD).

- (2) Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran / peringatan / surat ijin yang sejenis, pemohon harus melunasi retribusi ijin terutang.
- (3) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk oleh Walikota.

B A B XX
PEMBEBASAN, KERINGANAN DAN PENGURANGAN
RETRIBUSI

Pasal 28

- (1) Atas dasar permohonan tertulis dari pemohon, Walikota dapat membebaskan, atau memberikan keringanan / pengurangan besarnya retribusi ijin yang dikenakan kepadanya.
- (2) Pembebasan, keringanan / pengurangan retribusi ijin dimaksud pada ayat (1) pasal ini didasarkan pada penelitian / analisa terhadap diri pemohon serta peruntukan bangunan.
- (3) Tata cara pembebasan, keringanan atau pengurangan retribusi ijin ditetapkan oleh Walikota.
- (4) Pembuatan bangunan Pemerintah Kota, Kecamatan atau Kelurahan dan bangunan Keperluan Pendidikan / Agama serta bangunan khusus untuk keperluan umum dapat dibebaskan sebagian atau seluruhnya dari retribusi oleh Walikota.
- (5) Untuk pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang dilaksanakan oleh perusahaan pengembang, ijin wajib dipenuhi.

BAB XXI
KADALUARSA PENAGIHAN

Pasal 29

- (1) Hak untuk melakukan penagihan retribusi, kadaluarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya retribusi kecuali apabila melakukan tindak pidana di bidang retribusi.
- (2) Kadaluarsa penagihan retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) tertanggung apabila :
 - a. Diterbitkan Surat Teguran atau ;
 - b. Ada pengakuan hutang retribusi dari pemohon baik langsung maupun tidak langsung.

BAB XXII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 30

- (1) Pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan terhadap ijin dan tertib bangunan di Kota dilaksanakan oleh Dinas.
- (2) Pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan dilakukan dalam bentuk peninjauan lokasi, memberikan arahan, binaan dan petunjuk-petunjuk, memberikan teguran, peringatan dan pengenaan sanksi kepada pelanggarnya.

BAB XXIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 31

Ijin yang telah dikeluarkan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini tetap masih berlaku.

BAB XXIV
KETENTUAN PIDANA DAN PENYIDIKAN

Pasal 32

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan pasal 6 ayat (2), pasal 14 ayat (2) huruf c Peraturan Daerah ini, dikenakan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling tinggi Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.
- (3) Selain tindak pidana yang dimaksud pada ayat (1), tindak pidana kejahatan berupa pembongkaran dan atau yang menyebabkan terjadinya perubahan bentuk konstruksi Bangunan Cagar Budaya diancam pidana sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya.

Pasal 33

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud pasal 32 ayat (2) Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Penyidik dan atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kota yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Wewenang Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana.
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan.
 - c. Menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka.
 - d. Melakukan penyitaan benda dan atau surat.
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang.
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
 - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan.
 - h. Menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya.
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung- jawabkan.

BAB XXV
KETENTUAN LAIN-LAIN DAN PENUTUP

Pasal 34

Hal-hal lainnya yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Pasal 35

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 26 Tahun 1996 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 36

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

Disahkan di Cirebon
pada tanggal 10 Juni 2004

WALIKOTA CIREBON,

ttd,

S U B A R D I

Diundangkan di Cirebon
pada tanggal 15 Juni 2004



LEMBARAN DAERAH KOTA CIREBON TAHUN 2004 NOMOR 23

PENJELASAN

A T A S

PERATURAN DAERAH KOTA CIREBON

NOMOR 8 TAHUN 2004

TENTANG

IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

I. U M U M

Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk menggantikan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Cirebon Nomor 26 Tahun 1996 yang sudah tidak sesuai lagi sehubungan dengan telah berubahnya susunan organisasi dan tata kerja di lingkungan Pemerintah Kota Cirebon berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 05 Tahun 2000 jo. Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2001.

Selain mengatur penerbitan, penangguhan, penolakan dan pencabutan ijin serta pengawasan dan pengendalian setiap pendirian bangunan, Peraturan Daerah tentang Ijin Mendirikan Bangunan ini juga memperhatikan aspek tata ruang kota, struktur tanah, lingkungan hidup dan sosial, teknik konstruksi, pembongkaran bangunan dan peneanaan sanksi pidana.

Melalui Peraturan Daerah ini diharapkan IMB benar-benar menjadi alat kendali atas setiap kegiatan mendirikan bangunan di Kota Cirebon dan masyarakat menyadari arti dan guna IMB dalam setiap mendirikan bangunan serta dapat menghimpun pendapatan daerah dari Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 cukup jelas.

Pasal 2 cukup jelas.

Pasal 3 cukup jelas.

Pasal 4 cukup jelas.

Pasal 5 cukup jelas.

Pasal 6 cukup jelas.

Pasal 7 cukup jelas.

Pasal 8 hurup b Nomor 2.1 yang dimaksud bangunan tertentu adalah bangunan yang dapat menimbulkan dampak / gangguan terhadap lingkungan di sekitarnya.

hurup c persyaratan teknis untuk membangun berdasarkan Peraturan Daerah Kota Praja Cirebon tanggal 31 Oktober 1934 tentang Pembangunan dan Rumah berikut perubahannya (Bouw en Woning Verordening Van Cheribon tanggal 24 Nopember 1933 / 11 Juni 1934) adalah sebagai berikut :

1. Mutu konstruksi.
2. Sempadan.
3. Site Plan.

Pasal 9 cukup jelas.

Pasal 10 cukup jelas.

Pasal 11 cukup jelas.

Pasal 12 cukup jelas.

Pasal 13 cukup jelas.

Pasal 14 cukup jelas.

Pasal 15 cukup jelas.

Pasal 16 cukup jelas.

Pasal 17 cukup jelas.

Pasal 18 cukup jelas.

Pasal 19 cukup jelas.

Pasal 20 cukup jelas.

Pasal 21 cukup jelas.

Pasal 22 cukup jelas.

Pasal 23 cukup jelas.

Pasal 24 cukup jelas.

Pasal 25 cukup jelas.

Pasal 26 cukup jelas.

Pasal 27 cukup jelas.

Pasal 28 cukup jelas.

Pasal 29 cukup jelas.

Pasal 30 cukup jelas.

Pasal 31 cukup jelas.

Pasal 32 cukup jelas.

Pasal 33 cukup jelas.

Pasal 34 cukup jelas.

Pasal 35 cukup jelas.

Pasal 36 cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA CIREBON NOMOR 5