

# Dasar Hukum

1. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
3. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cirebon Tahun 2011 – 2031
4. Peraturan Walikota Cirebon Nomor 46 Tahun 2012 tentang Izin Pemanfaatan Ruang

# Undang-undang No. 26 Tahun 2007 ttg Penataan Ruang

7. Pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilakukan pula melalui perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.

# Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

## Pasal 160

Dalam pemanfaatan ruang setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang.

## Pasal 161

- (1) Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:
  - a. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
  - b. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
  - c. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.
- (2) Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang.

### Pasal 163

(1) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 ayat (1) dapat berupa:

- a. izin prinsip;
- b. izin lokasi;
- c. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
- d. izin mendirikan bangunan; dan

e. izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

## Pasal 165

- (1) Izin prinsip dan izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 ayat (1) huruf a dan huruf b diberikan berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (2) Izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 ayat (1) huruf c diberikan berdasarkan izin lokasi.
- (3) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 ayat (1) huruf d diberikan berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.

## Pasal 163

### Ayat (1)

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “izin prinsip” adalah surat izin yang diberikan oleh Pemerintah/pemerintah daerah untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi.

Izin prinsip merupakan pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politis, dan sosial budaya sebagai dasar dalam pemberian izin lokasi.

Izin prinsip dapat berupa surat penunjukan penggunaan lahan (SPPL).

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “izin lokasi” adalah izin yang diberikan kepada pemohon untuk memperoleh ruang yang diperlukan dalam rangka melakukan aktivitasnya.

Izin lokasi merupakan dasar untuk melakukan pembebasan lahan dalam rangka pemanfaatan ruang.

Izin lokasi diberikan berdasarkan izin prinsip apabila berdasarkan peraturan daerah yang berlaku diperlukan izin prinsip.

#### Huruf c

Izin penggunaan pemanfaatan tanah merupakan dasar untuk permohonan mendirikan bangunan.

#### Huruf d

Izin mendirikan bangunan merupakan dasar dalam mendirikan bangunan dalam rangka pemanfaatan ruang.

## Penjelasan

Pasal 165

Ayat (1)

Izin prinsip belum dapat dijadikan dasar untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang.

Izin lokasi diperlukan untuk pemanfaatan ruang lebih dari 1 (satu) Hektar untuk kegiatan bukan pertanian dan lebih dari 25 (dua puluh lima) Hektar untuk kegiatan pertanian.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Izin mendirikan bangunan diberikan berdasarkan peraturan zonasi sebagai dasar bagi pemegang izin untuk mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

Bagian Ketiga  
Ketentuan Perizinan

Pasal 68

- (1) Perizinan merupakan dasar bagi pejabat yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang berdasarkan rencana struktur dan pola ruang yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Jenis-jenis perizinan yang terkait dengan pemanfaatan ruang antara lain meliputi :
  - a. izin/rekomendasi prinsip;
  - b. izin lokasi;
  - c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah;
  - d. izin mendirikan bangunan; dan
  - e. izin-izin lainnya yang berkaitan.

Pasal 69

- (1) Izin/rekomendasi prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) huruf a adalah surat izin yang diberikan oleh Pemerintah Kota untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi.



- (2) Izin/rekomendasi prinsip merupakan persetujuan pendahuluan yang dipakai sebagai kelengkapan persyaratan dalam permohonan izin lokasi.

#### Pasal 70

- (1) Izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) huruf b merupakan persetujuan lokasi bagi pengembangan aktifitas/sarana/prasarana yang menyatakan kawasan yang dimohon pihak pelaksana pembangunan atau pemohon sesuai untuk dimanfaatkan bagi aktifitas dominan yang telah diperoleh izin prinsip.
- (2) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan dipakai sebagai dasar dalam melaksanakan perolehan tanah melalui pengadaan tertentu dan dasar dalam melaksanakan perolehan tanah melalui pengadaan tertentu dan dasar bagi pengurusan hak atas tanah.

#### Pasal 71

- (1) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) huruf c diberikan berdasarkan surat penguasaan tanah, Rencana Tata Ruang, Rencana Rinci Tata Ruang, peraturan zonasi dan persyaratan teknis lainnya.
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang akan melaksanakan pembangunan fisik wajib mendapatkan izin mendirikan bangunan.

#### Pasal 72

Izin-izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan Daerah/peraturan perundang-undangan lainnya.

# Perwali No. 46 Tahun 2012 ttg Izin Pemanfaatan Ruang

## Pasal 3

Perijinan pemanfaatan ruang mencakup :

- a. Izin Prinsip;
- b. Izin Lokasi;
- c. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT);
- d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
- e. Izin-Izin lainnya yang berkaitan.

## Bagian Kedua Izin Prinsip

## Pasal 5

- (1) Izin prinsip adalah salah satu dokumen perizinan yang diterbitkan pada tahap awal kepada setiap orang/badan usaha yang berencana memanfaatkan ruang kota.
- (2) Izin prinsip berisi pernyataan tentang suatu rencana kegiatan pemanfaatan ruang yang secara prinsip telah sesuai dengan RTRW oleh karenanya diperkenankan.
- (3) Izin prinsip sebagai persyaratan untuk permohonan izin lokasi.
- (4) Izin prinsip diterbitkan dan ditandatangani oleh Walikota setelah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan.

Bagian Ketiga  
Izin Lokasi

Pasal 8

Perwali 46/2012

- (1) Izin lokasi adalah izin tahap kedua setelah izin prinsip yang harus dipenuhi oleh pemohon guna lebih mempersiapkan rencana pemanfaatan ruang kota khususnya untuk :
  - a. rencana pengembangan kegiatan/sarana prasarana dari kawasan yang sebelumnya telah ada dan telah memperoleh izin prinsip;
  - b. pengadaan tanah dan pengurusan hak atas tanah.
- (2) Tanah yang ditunjuk dalam permohonan izin lokasi adalah yang peruntukannya telah sesuai dengan RTRW.
- (3) Izin lokasi diterbitkan dalam bentuk keputusan.
- (4) Walikota mendelegasikan wewenang penandatanganan dan penerbitan izin lokasi kepada Kepala Dinas.

## Pasal 12

- (1) Izin lokasi tidak diperlukan untuk rencana pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan dikecualikan namun tetap harus memiliki izin prinsip sebelum rencana kegiatan dilaksanakan.
- (2) Kepada pengelola kegiatan harus terlebih dahulu mengetahui rencana peruntukan tata ruang pada lokasi tanah yang dimilikinya.
- (3) RTRW, RDTR, Rencana Zonasi, Kawasan khusus dapat dilihat/dipelajari pada papan-papan pengumuman di Dinas, Bappeda, Kecamatan, Kelurahan.

### Bagian Keempat Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT)

## Pasal 13

- (1) Izin penggunaan pemanfaatan tanah adalah izin tahap ketiga atau terakhir dari proses perencanaan kegiatan pemanfaatan ruang sebagai penegasan legalitas rencana pemanfaatan ruang telah sesuai dengan izin-izin terdahulu yaitu :
  - a. Izin prinsip;
  - b. Izin lokasi.
- (2) Izin penggunaan pemanfaatan tanah diterbitkan dalam bentuk Keputusan.

## Perwali 46/2012

- (3) Walikota mendelegasikan wewenang penandatanganan dan penerbitan izin penggunaan pemanfaatan tanah kepada Kepala Dinas.
- (4) Izin penggunaan pemanfaatan tanah merupakan persyaratan untuk menempuh izin berikutnya yaitu IMB sebagai tahap pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang.

### Bagian Kelima Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

## Pasal 16

- (1) IMB merupakan Izin operasional pelaksanaan pemanfaatan ruang khususnya tahap dimulainya pekerjaan fisik atas tanah yang telah dikuasai hingga selesai.
- (2) Ketentuan menyangkut pelaksanaan pekerjaan fisik maupun persyaratan yang harus dipenuhi untuk permohonan IMB adalah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, dengan menyertakan pula izin prinsip, izin lokasi dan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah.



<p><b>PP 15 tahun 2010</b></p>	<p>a. “Izin pemanfaatan ruang dapat berupa :”  b. Izin prinsip merupakan syarat izin lokasi jika Perda mensyaratkan.</p>
<p>Perda 8 tahun 2012</p>	<p>a. “Izin pemanfaatan ruang antara lain meliputi :”  b. Izin / rekomendasi prinsip merupakan persetujuan pendahuluan yang dipakai sebagai kelengkapan persyaratan dalam permohonan izin lokasi.</p>
<p>Perwal 46 tahun 2012</p>	<p>a. “Perijinan pemanfaatan ruang mencakup : “  b. Izin prinsip sebagai persyaratan bagi permohonan izin lokasi</p>

# Izin Mendirikan Bangunan Gedung

PP 36 thn 2005 ttg  
Bangunan Gedung

## Pasal 14

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

## Pasal 14

### Ayat (1)

Izin mendirikan bangunan gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

### Ayat (2)

Proses pemberian izin mendirikan bangunan gedung harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

Pemerintah daerah menyediakan formulir permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain),
- data pemohon/pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);
- data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.); dan



- data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

#### Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kabupaten/kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat keterangan rencana kabupaten/kota diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

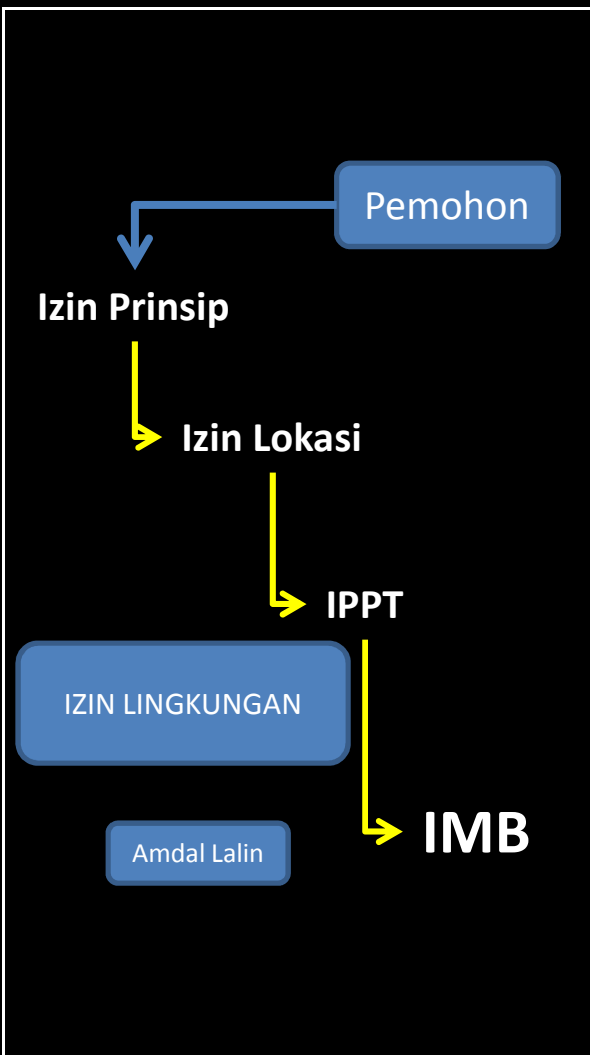
## 1. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota

- a. Pemerintah daerah wajib memberikan Keterangan Rencana Kabupaten/Kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau badan hukum yang akan mengajukan permohonan IMB.
- b. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota untuk lokasi yang bersangkutan tersebut berisi ketentuan-ketentuan meliputi:
  - 1) Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - 2) Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - 3) Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
  - 4) Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - 5) KDB maksimum yang diizinkan;
  - 6) KLB maksimum yang diizinkan;
  - 7) KDH minimum yang diwajibkan;
  - 8) KTB maksimum yang diizinkan;
  - 9) Jaringan utilitas kota; dan
  - 10) Keterangan lainnya yang terkait.
- c. Dalam Keterangan Rencana Kabupaten/Kota dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan meliputi:

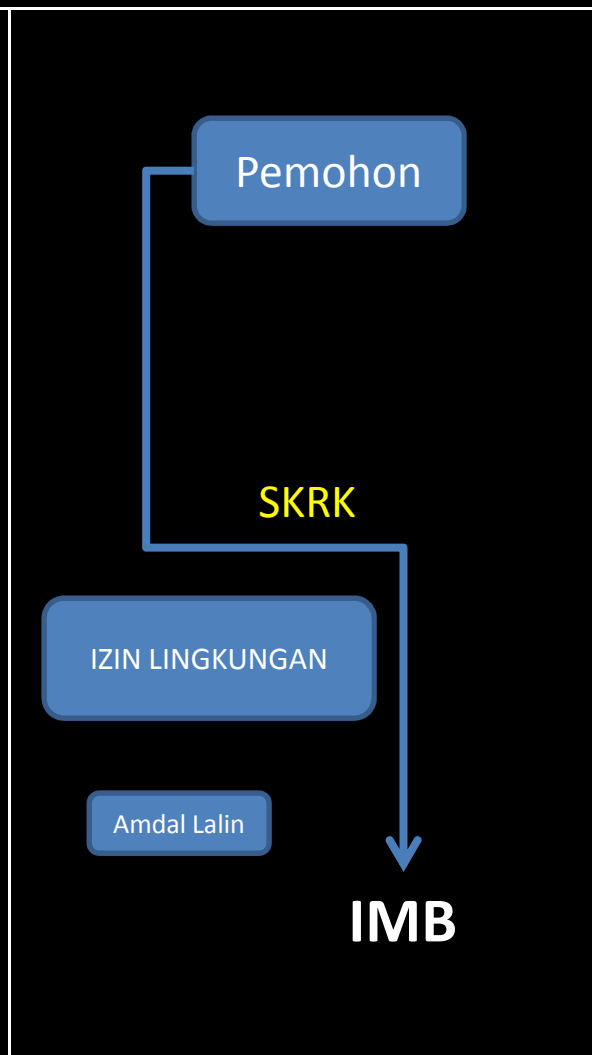
PermenPU 24/2007 ttg Pedoman  
IMB, halaman 14

Sama dengan  
catatan dalam  
Izin Prinsip

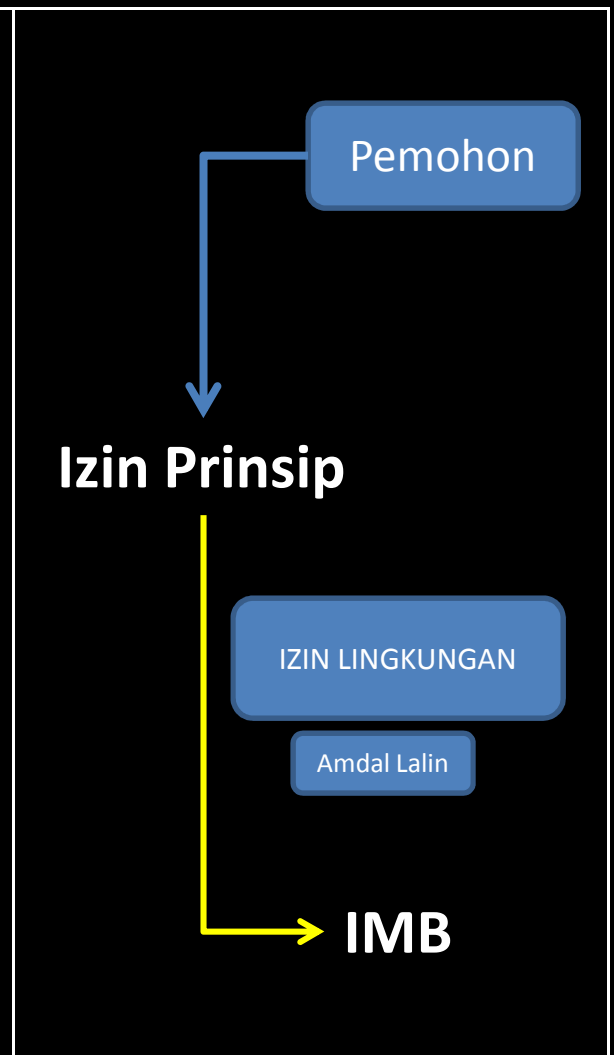
- 1) Lokasi-lokasi yang terletak pada kawasan rawan bencana gempa; kawasan rawan longsor; kawasan rawan banjir, dan/atau lokasi yang kondisi tanahnya tercemar; dan
- 2) Keterangan Rencana Kabupaten/Kota digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.



Bagi permohonan peruntukan > 1ha (non pertanian dan > 25 ha utk pertanian)



Bagi permohonan peruntukan < 1 ha (non Pertanian) dan yang tanahnya sudah ada pembebasan lahan



Bagi permohonan peruntukan < 25 ha (Pertanian/ non bangunan)

### Pasal 13

Permohonan IMB diajukan kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan :

1. fotocopy kartu tanda penduduk pemohon, dan bagi badan hukum dilengkapi dengan identitas badan hukum berupa akte pendirian badan hukum;
2. surat kuasa dan fotocopy kartu tanda penduduk yang diberi kuasa dalam hal permohonan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri;
3. fotocopy sertifikat hak atas tanah atau bukti perolehan tanah;
4. fotocopy tanda pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
5. surat pemberitahuan tidak keberatan dari tetangga khusus untuk bangunan yang digunakan untuk tempat usaha;
6. gambar arsitektur (denah tampak dan potongan);
7. perhitungan konstruksi bangunan untuk bangunan bertingkat;
8. IMB dan gambar bangunan gedung terdahulu bila bermaksud memperluas bangunan gedung; dan
9. surat pernyataan kesanggupan mematuhi persyaratan teknis bangunan sesuai dengan pedoman teknis bangunan yang dibuat.

Persyaratan  
IMB sesuai  
Perda 4  
tahun 2010

**b. IMB untuk bangunan gedung kepentingan umum**

- 1) Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten/Kota dari pemohon di kantor pemerintah daerah.
- 2) Pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya untuk lahan tanah tertentu sesuai ketentuan daerah.
- 3) Penerbitan SIPPT atau dokumen sejenisnya, yang ditandatangani oleh gubernur/bupati/walikota atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya.
- 4) Penyediaan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL.
- 5) Pengurusan persetujuan/rekomendasi dari instansi terkait.
- 6) Penyediaan dokumen rencana teknis.
- 7) Pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif, dokumen rencana teknis, dan dokumen lain yang disyaratkan.
- 8) a) Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis.
  - b) Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki.
- 9) a) Pengkajian dokumen rencana teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - b) Dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki.
- 10) a) Pelaksanaan dengar pendapat publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - b) Dokumen rencana teknis yang belum memperhatikan hasil dengar pendapat publik dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki.
- 11) Pemberian nasihat dan pertimbangan teknis profesional.
- 12) Penilaian/evaluasi dan persetujuan dokumen rencana teknis.
- 13) Penetapan besarnya retribusi IMB.
- 14) Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.
- 15) Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah daerah.
- 16) Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi.
- 17) Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

**Persyaratan IMB sesuai PermenPU 24 tahun 2007  
ttg Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan**

#### Pasal 91

- (1) Pemrakarsa mengajukan permohonan ijin lingkungan secara tertulis kepada Kepala SKPD Perijinan.
- (2) Permohonan ijin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan pengajuan:
  - a. penilaian dokumen Andal dan RKL-RPL;atau
  - b. pemeriksaan UKL-UPL.
- (3) Permohonan ijin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan :
  - a. ijin prinsip;
  - b. dokumen Amdal atau formulir UKL-UPL;
  - c. dokumen pendirian usaha dan/atau kegiatan;dan
  - d. profil usaha dan/atau kegiatan.
- (4) Setelah menerima permohonan ijin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), SKPD Perijinan melakukan pemeriksaan kelengkapan administrasi.

Perda Nomor 5 tahun 2015 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

### Pasal 13

- (1) Usaha dan/atau Kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup dikecualikan dari kewajiban menyusun Amdal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 apabila:
  - a. lokasi rencana Usaha dan/atau Keempatannya berada di kawasan yang telah memiliki Amdal kawasan;
  - b. lokasi rencana Usaha dan/atau Keempatannya berada pada kabupaten/kota yang telah memiliki rencana detil tata ruang kabupaten/kota dan/atau rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota; atau
  - c. Usaha dan/atau Keempatannya dilakukan dalam rangka tanggap darurat bencana.

PP 27 tahun  
2012 ttg Izin  
Lingkungan

### Penyusunan UKL-UPL

#### Pasal 14

- (1) UKL-UPL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) disusun oleh Pemrakarsa pada tahap perencanaan suatu Usaha dan/atau Kegiatan.
- (2) Lokasi rencana Usaha dan/atau Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Dalam hal lokasi rencana Usaha dan/atau Kegiatan tidak sesuai dengan rencana tata ruang, UKL-UPL tidak dapat diperiksa dan wajib dikembalikan kepada Pemrakarsa.



Pasal 21

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lengkap secara administrasi” adalah kepemilikan bukti antara lain berupa:

- a. bukti formal bahwa rencana lokasi Usaha dan/atau Kegiatan telah sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. bukti formal yang menyatakan bahwa jenis rencana Usaha dan/atau Kegiatan secara prinsip dapat dilakukan; dan
- c. tanda bukti registrasi kompetensi bagi lembaga penyedia jasa penyusunan dokumen Amdal dan sertifikasi kompetensi penyusun Amdal.



## Pasal 12

Hasil analisis dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 merupakan salah satu persyaratan Pengembang atau Pembangun untuk memperoleh:

- a. izin lokasi;
- b. izin mendirikan bangunan; atau
- c. izin pembangunan bangunan gedung dengan fungsi khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

**PermenHub Nomor 75 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan  
Analisis Dampak Lalu lintas**