



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 118 TAHUN 2020**

**TENTANG**

**IZIN PEMANFAATAN RUANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan Provinsi DKI Jakarta sebagai kota yang berkelanjutan, layak huni dan berdaya saing global perlu dilakukan penyederhanaan regulasi terkait pemanfaatan ruang;
- b. bahwa penyederhanaan regulasi tersebut adalah dalam rangka memperkuat izin pemanfaatan ruang sebagai instrumen untuk mengendalikan pemanfaatan atau penggunaan ruang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Izin Pemanfaatan Ruang;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
2. 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);
3. 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);

4. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30);
5. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Pemanfaatan Ruang dan Peraturan Zonasi (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2014 Nomor 301, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3001);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG IZIN PEMANFAATAN RUANG.

### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
2. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah tingkat kecamatan yang dilengkapi dengan peraturan zonasi yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah dengan peta skala 1: 5.000.
3. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian, dan disusun untuk setiap blok atau zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
4. Bangunan Gedung 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 dan budaya, maupun kegiatan khusus.
5. Bangunan Prasarana adalah konstruksi bangunan prasarana yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air.

6. Fungsi Bangunan Gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Rekomendasi Teknis adalah persetujuan yang memuat hasil pemeriksaan maupun kajian pendukung dalam pemberian izin pemanfaatan ruang dari perangkat daerah/unit kerja perangkat daerah, dan/atau instansi terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Izin adalah dokumen yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Peraturan Daerah dan/atau peraturan perundang-undangan lain yang merupakan bukti legalitas yang menyatakan sah atau diperbolehkannya orang perseorangan atau badan hukum memanfaatkan ruang.
9. Izin Pemanfaatan Ruang adalah pemberian legalitas dalam bentuk izin dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk melakukan kegiatan pemanfaatan ruang.
10. Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat IPPR adalah izin yang diberikan Gubernur kepada pemohon yang akan memanfaatkan ruang, secara prinsip diperkenankan pemanfaatan ruang dalam batasan sub zona tertentu yang diselenggarakan sesuai pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politik, sosial, dan budaya.
11. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan Gubernur untuk memperoleh lahan yang diperlukan dalam kegiatan pemanfaatan ruang.
12. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi bangunan gedung dan/atau menetapkan bangunan eksisting sesuai persyaratan administratif dan teknis.
13. Izin Mendirikan Bangunan - Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB Bangunan Gedung adalah izin yang diberikan pada konstruksi bangunan yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi untuk memwadhahi penyelenggaraan aktivitas kegiatan manusia secara tetap dan rutin berdasarkan fungsi bangunan gedung.
14. Izin Mendirikan Bangunan - Bangunan Prasarana yang selanjutnya disebut IMB Bangunan Prasarana adalah izin yang diberikan pada konstruksi bangunan prasarana yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah, air dan/atau bangunan.

15. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.
16. Izin Operasional adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan usaha yang berada pada bangunan gedung dan/atau prasarana.
17. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
18. Informasi Rencana Kota yang selanjutnya disingkat IRK adalah informasi rencana tata ruang pada lokasi kegiatan pemanfaatan ruang yang diusulkan yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
19. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan izin Pemanfaatan Ruang.
20. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah disingkat BKPRD merupakan tim *ad-hoc* yang dibentuk untuk membantu memberikan pertimbangan untuk permasalahan penataan ruang kepada Gubernur.
21. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara periodik dengan Keputusan Gubernur.
22. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
23. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan perangkat daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

24. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai wakil Pemerintah di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
25. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Gubernur dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

#### Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Gubernur ini adalah:

- a. jenis Izin Pemanfaatan Ruang;
- b. tahapan pengajuan Izin Pemanfaatan Ruang; dan
- c. pengawasan Pemanfaatan Ruang dan bangunan.

### BAB II

#### JENIS IZIN PEMANFAATAN RUANG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 3

- (1) Setiap kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib memiliki Izin Pemanfaatan Ruang.
- (2) Izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. IPPR;
  - b. Izin Lokasi;
  - c. IMB dan SLF; dan
  - d. Izin pendukung lainnya.
- (3) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan satu kesatuan proses yang tidak dimohonkan secara terpisah.
- (4) Untuk mendapatkan Izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. administrasi; dan
  - b. teknis.
- (5) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dituangkan dalam proposal permohonan.

- (6) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit memuat:
  - a. data Pemohon;
  - b. data pemilik bangunan;
  - c. data tanah; dan
  - d. dokumen pendukung lain.
- (7) Dokumen pendukung lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf d dapat berupa antara lain referensi bank, perjanjian kerjasama pembangunan, dan lainnya
- (8) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b berupa dokumen rencana teknis.
- (9) Untuk penerbitan IPPR dan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b diperlukan kajian berupa pertimbangan atas perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian Pemanfaatan Ruang dari BKPRD.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai BKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (9) diatur dalam Peraturan Gubernur.

## Bagian Kedua

### IPPR

#### Pasal 4

- (1) IPPR diperuntukan bagi:
  - a. kegiatan pemanfaatan ruang yang melampaui batasan intensitas Pemanfaatan Ruang;
  - b. kegiatan pemanfaatan ruang yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan teknik pengaturan zonasi;
  - c. kegiatan Pemanfaatan Ruang di atas rencana hijau;
  - d. kegiatan Pemanfaatan Ruang di atas dan/atau di bawah badan air; atau
  - e. kegiatan yang melintasi prasarana dan sarana umum.
- (2) IPPR paling sedikit memuat:
  - a. persetujuan kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - b. arahan dan ketentuan Pemanfaatan Ruang; dan
  - c. ketentuan lain yang harus ditindaklanjuti oleh Perangkat Daerah terkait.

#### Pasal 5

- (1) Apabila dalam waktu 3 (tiga) tahun sejak IPPR diterbitkan belum ada kegiatan pembangunan fisik yang signifikan sesuai dengan Izin yang diberikan, maka IPPR dibatalkan.

- (2) Apabila dalam waktu 3 (tiga) tahun sejak IPPR diterbitkan dan telah dilakukan tahap pelaksanaan atau pembangunan fisik berdasarkan IMB, maka IPPR tetap berlaku.
- (3) Dalam hal IPPR telah diterbitkan namun terjadi perubahan kegiatan Pemanfaatan Ruang, IPPR harus diperbarui.

### Bagian Ketiga

#### Izin Lokasi

#### Pasal 6

- (1) Izin Lokasi diperuntukan bagi upaya penguasaan atas lahan dengan luas lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) yang masih dikuasai masyarakat.
- (2) Izin Lokasi dapat diberikan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan/atau pihak swasta yang mendapat amanat dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, serta kelompok masyarakat untuk memperoleh lahan yang diperlukan dalam kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (3) Izin Lokasi tidak diperuntukan bagi:
  - a. penguasaan atas lahan dibawah 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
  - b. perolehan tanah melalui hibah/waris;
  - c. perolehan tanah melalui lelang;
  - d. perolehan tanah melalui tukar menukar dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atau pemerintah daerah lain;
  - e. perolehan tanah melalui *inbreng*;
  - f. perolehan tanah yang telah memiliki sertifikat;
  - g. perolehan tanah yang telah memiliki Izin Pemanfaatan Ruang sebelumnya;
  - h. perolehan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah/ Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
  - i. perolehan tanah oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk dikelola dan dimanfaatkan sendiri;
  - j. perolehan tanah untuk kepentingan perwakilan pemerintah asing berdasarkan asas timbal balik;
  - k. perolehan tanah di kawasan industri maupun kawasan lain yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagai kawasan khusus; dan/atau
  - l. perolehan tanah untuk kegiatan sosial budaya, pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, dan keagamaan.



## Pasal 7

Izin Lokasi paling sedikit memuat:

- a. luas lahan yang akan dibebaskan;
- b. lokasi lahan;
- c. kegiatan pemanfaatan yang diusulkan;
- d. hak dan kewajiban pemegang Izin Lokasi ; dan
- e. penerima Izin.

## Pasal 8

- (1) Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak diterbitkannya Izin.
- (2) Lahan yang dibebaskan dalam waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan untuk proses IMB.
- (3) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan kembali terhadap lahan yang belum dibebaskan.
- (4) Kecuali terhadap proses konsolidasi lahan program Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku.

## Pasal 9

- (1) Pemegang izin lokasi wajib memberikan penggantian yang layak kepada Pemilik Lahan dengan persetujuan dari para Pemilik Lahan.
- (2) Dalam hal Pemilik lahan tidak menyetujui pemberian penggantian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik Lahan dapat mengajukan permohonan izin pemanfaatan ruang kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (3) Pemegang Izin Lokasi wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat atas perkembangan perolehan tanah yang telah diperoleh berdasarkan Izin Lokasi yang diberikan.
- (4) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, maka:
  - a. tanah yang telah diperoleh dapat dipergunakan untuk melaksanakan usaha dan/atau kegiatan dengan memproses Izin Pemanfaatan Ruang berikutnya; atau
  - b. tanah yang telah diperoleh dapat dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat dan/atau Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan ganti rugi.



## Bagian Keempat

## IMB dan SLF

## Pasal 10

- (1) IMB terdiri atas:
  - a. IMB Bangunan Gedung; dan
  - b. IMB Bangunan Prasarana.
- (2) IMB Bangunan Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
  - a. jalan;
  - b. jembatan;
  - c. jembatan penyeberangan;
  - d. konstruksi saluran/irigasi dan sejenisnya;
  - e. konstruksi utilitas dan jaringan telekomunikasi dan sejenisnya;
  - f. konstruksi bendung, tanggul dan sejenisnya;
  - g. konstruksi dermaga dan sejenisnya;
  - h. menara telekomunikasi dan sejenisnya;
  - i. konstruksi reklame;
  - j. tugu/patung dan sejenisnya;
  - k. bangunan instalasi listrik dan sejenisnya; dan/atau
  - l. Bangunan Prasarana lainnya.
- (3) IMB Bangunan Gedung dan IMB Bangunan Prasarana dapat diberikan secara bersamaan dalam satu format Izin secara menyeluruh jika berada dalam satu kesatuan kawasan pembangunan.

## Pasal 11

IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) paling sedikit memuat:

- a. jenis kegiatan pembangunan;
- b. fungsi bangunan;
- c. sifat Izin;
- d. jangka waktu;
- e. dasar/referensi/pertimbangan penerbitan Izin; dan
- f. muatan teknis yang dituangkan dalam dokumen rencana teknis yang disahkan oleh pejabat penerbit Izin sebagai lampiran yang utuh dalam dokumen perizinan.

## Pasal 12

- (1) IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dapat bersifat:
  - a. tetap; atau
  - b. sementara.
- (2) IMB bersifat tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan secara permanen dengan ketentuan:
  - a. bangunan/prasarana telah sesuai dengan ketentuan RDTR dan PZ; dan
  - b. bangunan/prasarana telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan.
- (3) IMB bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan secara sementara dengan ketentuan:
  - a. bangunan yang telah ada sebelum ditetapkan RDTR dan PZ namun rencana pemanfaatan ruangnya belum dan/atau tidak dapat diwujudkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta; dan
  - b. bangunan/prasarana yang keberadaannya dibatasi waktunya, seperti direksi keet, bangunan reklame, *batching plant* temporer, dan lainnya.
- (4) Jangka waktu IMB bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
  - a. jangka pendek, dengan masa berlaku paling lama 6 (enam) bulan;
  - b. jangka menengah, dengan masa berlaku lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan 3 (tiga) tahun; dan
  - c. jangka panjang, dengan masa berlaku lebih dari 3 (tiga) tahun sampai dengan adanya penetapan revisi RDTR dan PZ.
- (5) IMB bersifat sementara jangka pendek sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a berupa konstruksi untuk kegiatan yang bersifat temporer.
- (6) IMB bersifat sementara jangka menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dapat diperpanjang dengan ketentuan:
  - a. untuk bangunan direksi keet, rumah contoh, kantor pemasaran, pagar proyek dan sejenisnya dapat diperpanjang selama masih terdapat kegiatan pembangunan untuk bangunan induk dan harus dibongkar serta dikembalikan fungsinya sesuai IMB Bangunan Gedung induk yang ditetapkan;
  - b. untuk bangunan reklame, menara dan sejenisnya dapat diperpanjang 1 (satu) kali dengan syarat struktur bangunan masih memenuhi keandalan bangunan; dan

- c. untuk ruang publik terpadu ramah anak dapat diperpanjang sampai Pemerintah/Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan evaluasi rencana tata ruang terhadap lokasi dimaksud.
- (7) IMB bersifat sementara jangka panjang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dapat berubah menjadi IMB bersifat tetap sampai adanya penetapan terhadap revisi RDTR dan PZ.

#### Pasal 13

- (1) IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dapat diterbitkan secara bertahap dengan ketentuan:
- a. memiliki ketinggian bangunan lebih dari 4 (empat) lantai;
  - b. luas dasar bangunan lebih dari 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi); dan/atau
  - c. menggunakan jenis pondasi dalam.
- (2) IMB yang diterbitkan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tahapan:
- a. IMB pendahuluan persiapan diperuntukkan untuk pekerjaan pematangan lahan (*land clearing*), pemagaran proyek, *soil test investigation*;
  - b. IMB pendahuluan pondasi diperuntukkan untuk pekerjaan pondasi dalam sampai dengan kepala tiang;
  - c. IMB pendahuluan struktur diperuntukkan untuk pekerjaan struktur atas bangunan setelah pekerjaan pondasi; dan
  - d. IMB pendahuluan menyeluruh diperuntukkan untuk pekerjaan pengisian dinding dan pekerjaan *finishing* bangunan.

#### Pasal 14

IMB pendahuluan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf a diberikan dengan ketentuan:

- a. telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis;
- b. kegiatan yang diusulkan sesuai dengan ketentuan atau telah mendapat persetujuan Gubernur; dan
- c. status tanah pada lahan perencanaan telah dikuasai.

#### Pasal 15

- (1) IMB pendahuluan pondasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf b diberikan dengan ketentuan:
- a. gambar rencana arsitektur telah disetujui dan/atau telah mendapat pertimbangan teknis dari TABG arsitektur dan perkotaan; dan

- b. gambar rencana struktur bawah sudah disetujui dan/atau telah mendapat pertimbangan teknis dari TABG struktur dan geoteknik.
- (2) IMB pendahuluan pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk melaksanakan kegiatan:
- a. pelaksanaan uji beban;
  - b. pekerjaan penggalian tanah;
  - c. pekerjaan dinding penahan tanah;
  - d. pekerjaan *dewatering*;
  - e. pekerjaan pemasangan tiang pancang/tiang bor; dan
  - f. pekerjaan pemasangan pondasi *tower crane*.

#### Pasal 16

- (1) IMB pendahuluan struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c diberikan dengan ketentuan:
- a. telah memenuhi persyaratan administrasi; dan
  - b. gambar dan perhitungan rencana struktur sudah disetujui dan/atau telah mendapat pertimbangan teknis dari TABG struktur.
- (2) IMB pendahuluan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk kegiatan:
- a. pelaksanaan konstruksi struktur bangunan secara menyeluruh; dan
  - b. penyiapan peralatan mekanikal dan elektrikal Bangunan Gedung.

#### Pasal 17

- (1) IMB pendahuluan menyeluruh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf d diberikan dengan ketentuan:
- a. telah memenuhi persyaratan administrasi; dan
  - b. gambar dan perhitungan rencana mekanikal dan elektrikal sudah disetujui dan/atau telah mendapat pertimbangan teknis dari TABG mekanikal dan elektrikal.
- (2) IMB pendahuluan menyeluruh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi bangunan mulai dari pekerjaan pondasi, pekerjaan struktur dan pekerjaan *finishing* bangunan serta pekerjaan mekanikal dan elektrikal.

#### Pasal 18

- (1) IMB Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a harus direvisi apabila terjadi:

- a. pengajuan permohonan baru yang merubah bentuk bangunan dan struktur utama bangunan;
  - b. perubahan karakter arsitektur; dan/atau
  - c. perubahan pembebanan yang mengakibatkan perubahan perhitungan struktur yang sangat mendasar.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan minor, tidak perlu dilakukan revisi IMB Bangunan Gedung.
- (3) Perubahan minor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
- a. perubahan *lay out* ruang yang tidak merubah amplop bangunan dan intensitas Pemanfaatan Ruang;
  - b. perubahan Fungsi Bangunan Gedung tanpa mengubah struktur utama bangunan; dan/atau
  - c. merubah fasad bangunan.

#### Pasal 19

- (1) SLF dapat diberikan untuk:
- a. setiap bangunan gedung tunggal;
  - b. lebih dari 1 (satu) bangunan gedung tunggal; atau
  - c. sebagian bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat berupa beberapa *tower* yang disatukan oleh *basement* dan/atau podium.
- (3) Sebagian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat bersifat vertikal dan/atau horizontal.

#### Pasal 20

- (1) SLF untuk lebih dari 1 (satu) bangunan gedung tunggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu:
- a. SLF pertama; dan
  - b. perpanjangan SLF.
- (2) SLF pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diterbitkan atas bangunan yang sudah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi serta penggunaannya sesuai dengan IMB.
- (3) Pengajuan permohonan SLF untuk bangunan yang sudah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi serta penggunaannya sesuai dengan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilengkapi dengan Rekomendasi Teknis kelaikan fungsi dari Perangkat Daerah Terkait.

## Pasal 21

- (1) Sebelum diterbitkannya SLF pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2), dapat diberikan SLF pendahuluan.
- (2) SLF pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas sebagian dan/atau keseluruhan bangunan gedung yang secara teknis sudah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi namun terdapat bangunan gedung yang perlu diperbaiki.
- (3) Bangunan gedung yang perlu diperbaiki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian yang tidak mempengaruhi keseluruhan kelaikan fungsi bangunan gedung termasuk fisik bangunan gedung dan peralatan mekanikal dan elektrikal.
- (4) SLF pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan masa berlaku paling lama 1 (satu) tahun dan tidak dapat diperpanjang.
- (5) Penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk waktu perpanjangan SLF berikutnya dihitung sejak SLF pendahuluan diterbitkan.

## Pasal 22

- (1) SLF sementara diberikan untuk penggunaan bangunan gedung yang bersifat sementara.
- (2) SLF sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk jangka waktu sesuai dengan jangka waktu IMB sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) yang telah diterbitkan dan dapat diperpanjang dengan permohonan.

## Pasal 23

- (1) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b diterbitkan atas bangunan gedung yang telah memiliki SLF dan masih memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.
- (2) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan permohonan untuk bangunan gedung dengan periode sebagai berikut:
  - a. bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal sederhana dan deret sederhana tidak dibatasi;
  - b. bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan

- c. bangunan gedung selain yang dimaksud pada huruf a dan huruf b ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan paling lama 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.

#### Pasal 24

- (1) SLF diterbitkan berupa Surat Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu dengan dilampiri:
- a. klausul;
  - b. peta situasi;
  - c. data administrasi;
  - d. foto tampak bangunan;
  - e. gambar arsitektur; dan/atau
  - f. gambar struktur dan/atau mekanikal dan elektrikal dan perlengkapannya bagi yang dipersyaratkan.
- (2) Pengesahan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan/atau huruf f dilakukan dengan pembubuhan tanda tangan dan cap pada dokumen teknis oleh pejabat pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 25

- (1) Terhadap bangunan yang sudah terbangun dan belum memiliki IMB, dapat diberikan IMB dan SLF setelah mengikuti mekanisme sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) IMB dan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan apabila memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang termuat dalam proposal permohonan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
- a. memenuhi ketentuan rencana kota;
  - b. memenuhi syarat keandalan bangunan; dan
  - c. kajian lingkungan hidup.
- (4) Syarat keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dalam bentuk penilaian atas hasil kajian keandalan teknis bangunan dari tenaga ahli.



- (5) Kajian keandalan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan untuk melihat keadaan Bangunan Gedung dari aspek:
  - a. keselamatan;
  - b. kesehatan;
  - c. kenyamanan; dan
  - d. kemudahan.
- (6) Pada tahap kajian keandalan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilengkapi dengan *as built drawing* sebagai dasar penggambaran kondisi Bangunan Gedung eksisting.

#### Bagian Kelima

#### Izin Pendukung Lainnya

#### Pasal 26

Izin pendukung lainnya terdiri atas:

- a. Izin Lingkungan; dan
- b. Izin Operasional.

#### Pasal 27

- (1) Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a diajukan saat tahap penilaian teknis Izin Pemanfaatan Ruang.
- (2) Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibatalkan jika:
  - a. persyaratan yang diajukan dalam permohonan izin mengandung cacat hukum, kekeliruan, penyalahgunaan, serta ketidakbenaran dan/atau pemalsuan data, dokumen, dan/atau informasi;
  - b. penerbitannya tanpa memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam keputusan komisi tentang kelayakan lingkungan hidup atau rekomendasi upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan;
  - c. kewajiban yang ditetapkan dalam dokumen analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan tidak dilaksanakan oleh penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan;
  - d. rekomendasi dari perangkat daerah terkait yang menyelenggarakan Izin Lingkungan; dan/atau
  - e. putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

- (3) Dalam hal usaha dan/atau kegiatan mengalami perubahan bentuk kegiatan, Izin Lingkungan wajib diperbaharui.
- (4) Jika Izin Lingkungan dicabut, maka Izin Operasional batal demi hukum dan/atau dicabut.
- (5) Ketentuan teknis terkait Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 28

- (1) Izin Operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b diterbitkan sesuai dengan persyaratan pelaksanaan kegiatan usaha dan/atau persyaratan pemanfaatan prasarana berdasarkan Izin dan ketentuan Pemanfaatan Ruang yang telah diberikan.
- (2) Izin Operasional diterbitkan untuk kegiatan usaha berdasarkan penggunaan ruang yang ditetapkan dalam gambar rencana arsitektur sebagai lampiran IMB termasuk kegiatan usaha pada fungsi penunjang bangunan.
- (3) Jika pelaksanaan kegiatan usaha dan/atau pemanfaatannya tidak sesuai dengan persyaratan Izin Pemanfaatan Ruang, maka Izin Operasional dapat dibatalkan.
- (4) Izin Operasional dapat diperpanjang dengan mengacu pada IMB beserta gambar rencana arsitektur sebagai lampirannya yang pernah diterbitkan.

### BAB III

#### TAHAPAN IZIN PEMANFAATAN RUANG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 29

- (1) Tahapan penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang meliputi:
  - a. tahap pra permohonan;
  - b. tahap permohonan; dan
  - c. tahap penerbitan IMB.
- (2) Tahapan penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara daring melalui sistem teknologi informasi terintegrasi berbasis elektronik.
- (3) Sistem teknologi informasi terintegrasi berbasis elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:

- a. rancang bangun;
  - b. pengelolaan sistem;
  - c. pengembangan sistem; dan
  - d. integrasi data (*big data*).
- (4) Sistem teknologi informasi terintegrasi berbasis elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikoordinasikan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang komunikasi dan informatika, urusan pemerintahan bidang statistik, dan urusan pemerintahan bidang persandian.
- (5) Pelaksanaan mengenai sistem teknologi informasi terintegrasi berbasis elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengacu pada Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang komunikasi dan informatika, urusan pemerintahan bidang statistik, dan urusan pemerintahan bidang persandian mengenai Standar Operasional Prosedur.

## Bagian Kedua

### Tahap Pra Permohonan

#### Pasal 30

- (1) Tahap pra permohonan meliputi:
- a. penyiapan proposal permohonan;
  - b. pelaksanaan konsultasi administrasi dan konsultasi teknis; dan
  - c. pengajuan Rekomendasi Teknis dan bukti hasil konsultasi Perangkat Daerah terkait.
- (2) Proposal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. dokumen administrasi; dan
  - b. dokumen teknis.
- (3) Dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan persyaratan administrasi yang paling sedikit memuat:
- a. data Pemohon;
  - b. data pemilik bangunan;
  - c. data tanah; dan
  - d. dokumen pendukung lain bila diperlukan, seperti referensi bank, perjanjian kerjasama pembangunan, dan lainnya.

- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan persyaratan teknis yang harus memuat prinsip tata bangunan dan keandalan bangunan, serta target dan rencana pembebasan lahan apabila lahan perencanaan belum dikuasai.

### Pasal 31

- (1) Dalam penyusunan dokumen teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf b dilakukan konsultasi teknis kepada Perangkat Daerah teknis terkait.
- (2) Konsultasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mendapatkan persetujuan pemenuhan persyaratan teknis dan Rekomendasi Teknis.
- (3) Konsultasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. konsultasi terhadap rencana kota/usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - b. konsultasi gambar konsep desain;
  - c. konsultasi penyusunan kerangka acuan analisis dampak lingkungan hidup;
  - d. konsultasi *detail engineering design* Bangunan Prasarana;
  - e. konsultasi pengukuran lahan; dan/atau
  - f. konsultasi lainnya yang diperlukan.
- (4) Persetujuan pemenuhan persyaratan dan rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam rekomendasi dari Perangkat Daerah teknis terkait yang dilampirkan dalam dokumen teknis.
- (5) Konsultasi pengukuran lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dilakukan jika:
- a. belum ada data peta bidang/persil Badan Pertanahan Nasional dan belum bersertifikat; atau
  - b. belum ada data peta bidang/persil Badan Pertanahan Nasional namun sudah bersertifikat.
- (6) Konsultasi pengukuran lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan oleh:
- a. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, serta urusan pemerintahan bidang pertanahan;
  - b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu; atau
  - c. *surveyor* kadaster bersertifikat yang ditunjuk oleh pemilik lahan.

- (7) Hasil konsultasi pengukuran lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terlebih dahulu divalidasi oleh kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan pertimbangan teknis pertanahan yang dituangkan dalam peta bidang.
- (8) Peta bidang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diinput ke Peta Jakartasatu sebagai dasar IRK pengganti Ketetapan Rencana Kota.

#### Pasal 32

- (1) Rekomendasi Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) berupa:
  - a. analisis dampak lalu lintas;
  - b. pertimbangan teknis pertanahan;
  - c. persetujuan kawasan keselamatan operasi penerbangan; dan
  - d. rekomendasi lainnya yang dibutuhkan.
- (2) Pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dipersyaratkan apabila:
  - a. tanah yang diusulkan belum memiliki alas hak/sertifikat; dan/atau
  - b. belum utuh alas hak atas tanah yang diusulkan.
- (3) Rekomendasi lainnya yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diberikan apabila dalam ketentuan yang mengatur belum jelas dan/atau belum lengkap sehingga diperlukan kebijakan dari Perangkat Daerah dan/atau instansi terkait.

#### Pasal 33

- (1) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf b untuk Bangunan Gedung paling sedikit memuat:
  - a. IRK yang mengacu pada Peta Jakartasatu;
  - b. gambar konsep desain dengan memperlihatkan tata bangunan dan hubungan terhadap ruang luar serta desain tata ruang dalam bangunan dan perhitungan teknis bangunan;
  - c. gambar konsep desain sebagaimana dimaksud huruf b, dilengkapi dengan skema 3 (tiga) dimensi khusus untuk bangunan non rumah tinggal dengan ketinggian di atas 8 (delapan) lantai;
  - d. estimasi jumlah pengguna bangunan (jumlah jiwa);
  - e. status kepemilikan lahan pada lokasi kegiatan pemanfaatan ruang;
  - f. lokasi berikut delineasi lahan yang diusulkan;

- g. estimasi pemenuhan kebutuhan utilitas bangunan (kebutuhan air bersih, pengelolaan limbah dan sampah, kebutuhan listrik);
  - h. interkoneksi dengan sistem jaringan jalan; dan
  - i. penggambaran konteks lokasi lahan perencanaan dengan kawasan sekitarnya.
- (2) Terhadap bangunan fungsi hunian untuk rumah tinggal dengan ketinggian sampai dengan 3 (tiga) lantai tidak diperlukan dokumen teknis untuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 34

- (1) Pemohon dapat memperoleh IRK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf a melalui peta Jakartasatu.
- (2) IRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berisi informasi berupa:
- a. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diusulkan;
  - b. besaran kegiatan dalam satuan m<sup>2</sup> (meter persegi) luas lantai bangunan;
  - c. hasil pengukuran oleh *surveyor* kadaster bersertifikat;
  - d. alas hak kepemilikan; dan
  - e. nama *surveyor* kadaster dan nomor sertifikat, apabila menggunakan *surveyor* kadaster bersertifikat.
- (3) IRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digunakan Perangkat Daerah terkait sebagai dasar dalam memberikan Rekomendasi Teknis.

#### Pasal 35

- (1) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf b untuk Bangunan Prasarana dipersyaratkan bagi:
- a. pembangunan jalan dan jembatan;
  - b. pembangunan prasarana sumber daya air;
  - c. pembangunan menara dan jaringan telekomunikasi;
  - d. pembangunan reklame;
  - e. pembangunan tugu atau patung;
  - f. pembangunan instalasi dan gardu listrik; dan
  - g. pembangunan prasarana reklamasi.
- (2) Dokumen teknis pembangunan jalan dan jembatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat:

- a. jenis Bangunan Prasarana jalan yang diusulkan;
  - b. gambar desain detail teknis Bangunan Prasarana;
  - c. dokumen analisa dan perhitungan struktur konstruksi Bangunan Prasarana;
  - d. kajian sistem tata air, terkait sistem drainase yang diusulkan terhadap sistem drainase eksisting;
  - e. *soil test investigation*;
  - f. hasil pengukuran dari *surveyor* kadaster bersertifikat;
  - g. kajian manajemen rekayasa lalu lintas;
  - h. pengukuran peil bentang jembatan untuk pengajuan IMB Prasarana jembatan; dan
  - i. Rekomendasi Teknis dari Pelaksana Jalan Wilayah IV Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Bangunan Prasarana berada pada jalan nasional.
- (3) Dokumen teknis pembangunan prasarana sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
- a. jenis Bangunan Prasarana sumber daya air yang diusulkan;
  - b. gambar desain detail teknis Bangunan Prasarana;
  - c. kajian teknis Bangunan Prasarana pengendali banjir;
  - d. *soil test investigation* dan jenis tanah;
  - e. identifikasi kebutuhan lahan untuk menunjang pelaksanaan konstruksi Bangunan Prasarana;
  - f. hasil pengukuran dari *surveyor* kadaster bersertifikat;
  - g. kajian management rekayasa lalu lintas untuk pelaksanaan konstruksi Bangunan Prasarana bersinggungan dengan bidang jalan; dan
  - h. Rekomendasi Teknis dari Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Bangunan Prasarana berada di atas sungai yang menjadi kewenangan Pemerintah.
- (4) Dokumen teknis pembangunan menara dan jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat:
- a. jenis Bangunan Prasarana yang diusulkan;
  - b. gambar desain detail teknis Bangunan Prasarana;
  - c. dokumen analisa kekuatan struktur konstruksi Bangunan Prasarana;
  - d. *soil test investigation* yang menggambarkan tanah keras dan jenis tanah pada lokasi rencana bangunan;
  - e. bukti kepemilikan lahan dan/atau perjanjian sewa lahan yang disertai dengan hasil pengukuran dari *surveyor* kadaster bersertifikat;



- f. Rekomendasi Teknis dari Kementerian Perhubungan untuk Bangunan Prasarana berada di kawasan keselamatan operasional penerbangan sekitar bandara udara; dan
  - g. kajian teknis dari Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang komunikasi dan informatika, urusan pemerintahan bidang statistik, dan urusan pemerintahan bidang persandian berupa pengukuran titik koordinat, spektrum, frekuensi dan radiasi pada lokasi penempatan menara telekomunikasi.
- (5) Dokumen teknis pembangunan reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d paling sedikit memuat:
- a. jenis Bangunan Prasarana reklame yang diusulkan;
  - b. identifikasi perletakan titik berdasarkan penetapan kawasan penyelenggaraan reklame;
  - c. bukti kepemilikan lahan apabila titik reklame berada di lahan sendiri atau bukti persetujuan penempatan reklame dari pemilik lahan;
  - d. desain detail teknis Bangunan Prasarana reklame yang terdiri dari gambar struktur beserta perhitungannya, gambar arsitek dan gambar instalasi listrik arus kuat, listrik arus lemah, sanitasi *drainase* perpipaan, tata udara gedung, transportasi dalam gedung;
  - e. foto lokasi titik reklame dari 3 (tiga) sudut pandang;
  - f. dokumen analisa kekuatan struktur konstruksi; dan
  - g. dokumen penunjang sesuai mekanisme penyelenggaraan reklame.
- (6) Dokumen teknis pembangunan tugu atau patung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e paling sedikit memuat:
- a. jenis Bangunan Prasarana tugu atau patung yang diusulkan;
  - b. gambar konsep desain dan/atau desain detail teknis Bangunan Prasarana;
  - c. dokumen analisa kekuatan struktur konstruksi Bangunan Prasarana;
  - d. *soil test investigation* yang menggambarkan tanah keras dan jenis tanah pada lokasi rencana bangunan; dan
  - e. bukti kepemilikan lahan dan/atau perjanjian sewa lahan yang disertai dengan hasil pengukuran dari *surveyor* kadaster bersertifikat.
- (7) Dokumen teknis pembangunan instalasi dan gardu listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f paling sedikit memuat:
- a. gambar desain detail teknis Bangunan Prasarana instalasi dan gardu listrik, termasuk gambar arsitektur, pagar pembatas jika ada, *grounding* kabel, penangkal petir, dan lampu penerangan *site*;

- b. desain detail teknis Bangunan Prasarana instalasi dan gardu listrik yang terdiri dari gambar struktur beserta perhitungannya, gambar arsitek dan gambar instalasi listrik arus kuat, listrik arus lemah, sanitasi *drainase* perpipaan, tata udara gedung, transportasi dalam gedung; dan
  - c. bukti kepemilikan lahan dan/atau perjanjian sewa lahan yang disertai dengan hasil pengukuran dari *surveyor* kadaster bersertifikat.
- (8) Dokumen teknis pembangunan prasarana reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g paling sedikit memuat:
- a. gambar desain detail teknis pembangunan prasarana reklamasi;
  - b. kajian teknis pelaksanaan pembangunan prasarana reklamasi;
  - c. dokumen IPPR dan Izin Lokasi;
  - d. *soil test investigation* dan jenis tanah;
  - e. identifikasi kebutuhan lahan untuk menunjang pelaksanaan konstruksi Bangunan Prasarana reklamasi;
  - f. hasil pengukuran dari *surveyor* kadaster bersertifikat beserta pertimbangan teknis pertanahan; dan
  - g. Rekomendasi Teknis perhubungan laut dari penyelenggara pelabuhan pada Kementerian Perhubungan untuk pelaksanaan kegiatan pembangunan prasarana reklamasi berada pada jalur lalu lintas pelayaran.

#### Pasal 36

Alur penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang pada tahap pra permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat 1 huruf a sebagaimana tercantum dalam Gambar 1 Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

#### Bagian Ketiga

#### Tahap Permohonan

#### Pasal 37

- (1) Tahap permohonan merupakan pengajuan permohonan Izin Pemanfaatan Ruang dengan melampirkan proposal permohonan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu.
- (2) Terhadap Proposal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  - a. verifikasi dokumen administrasi; dan
  - b. verifikasi dokumen teknis.

## Pasal 38

Dalam hal hasil verifikasi dokumen administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) huruf a dinyatakan:

- a. lengkap, dilanjutkan ke tahap verifikasi dokumen teknis; atau
- b. tidak lengkap, dikembalikan kepada Pemohon untuk dilengkapi.

## Pasal 39

- (1) Verifikasi dokumen teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. evaluasi terhadap proposal permohonan atas kesesuaian rencana tata ruang, besaran kegiatan dan dampak pembangunan, serta status lahan yang diusulkan; dan
  - b. hasil pengukuran dari *surveyor* kadaster bersertifikat.
- (2) Hasil verifikasi dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diusulkan;
  - b. lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang berikut delineasi luas lahan yang akan dimanfaatkan dalam kegiatan yang diusulkan;
  - c. telaahan terhadap kesesuaian dengan rencana tata ruang;
  - d. telaahan besaran kegiatan untuk melihat dampak pembangunan terhadap rencana kota;
  - e. telaahan terhadap status lahan pada lokasi yang diusulkan;
  - f. gambar konsep desain yang diusulkan;
  - g. hasil validasi IRK dan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional, Perangkat Daerah terkait dan/atau *surveyor* kadaster bersertifikat;
  - h. arahan terkait Rekomendasi Teknis yang diperlukan; dan
  - i. penjelasan teknis lain apabila diperlukan.

## Pasal 40

- (1) Arahan terkait Rekomendasi Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf h yang diperoleh saat tahap pra permohonan diberikan waktu pengesahan/validasi Rekomendasi Teknis paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya permohonan rekomendasi oleh Perangkat Daerah teknis.

- (2) Jika Perangkat Daerah teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum mengeluarkan pengesahan/validasi Rekomendasi Teknis sesuai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dianggap telah memberikan persetujuan pertimbangan teknis dan dapat ditindaklanjuti dengan menerbitkan IMB sesuai dengan permohonan.
- (3) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu memberikan informasi IMB yang diterbitkan kedalam sistem portal <https://jakartasatu.jakarta.go.id> paling lambat 1 (satu) minggu setelah tanggal terbit IMB.
- (4) Perangkat Daerah teknis melaksanakan pengawasan, pengendalian dan evaluasi atas IMB sesuai kewenangannya paling lambat 1 (satu) minggu setelah IMB diinput kedalam sistem portal <https://jakartasatu.jakarta.go.id> oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu.

#### Pasal 41

Jika usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang sesuai dengan RDTR dan PZ serta Pemohon sudah memperoleh tanah yang diperlukan untuk kegiatan Pemanfaatan Ruang maka dapat mengikuti ketentuan dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 25.

#### Pasal 42

Alur penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang pada tahap permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b sebagaimana tercantum dalam Gambar 2 Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

#### Bagian Keempat

#### Tahap Penerbitan IMB

#### Pasal 43

Tahap penerbitan IMB meliputi:

- a. penilaian dokumen teknis;
- b. persetujuan teknis; dan
- c. penerbitan IMB.

#### Pasal 44

- (1) Penilaian dokumen teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf a dilakukan dengan memperhatikan prinsip tata bangunan dan keandalan bangunan.
- (2) Penilaian dokumen Bangunan Gedung yang memiliki tinggi diatas 8 (delapan) lantai dan/atau bangunan pelestarian klasifikasi utama dan madya harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG yang dilakukan melalui sidang paling banyak 3 (tiga) kali.

- (3) Pertimbangan teknis yang disusun oleh TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan masukan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional.
- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Bangunan Gedung terdiri atas:
  - a. rencana arsitektur;
  - b. rencana struktur;
  - c. rencana mekanikal dan elektrikal;
  - d. rencana tata ruang luar;
  - e. perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku; dan
  - f. dokumen lain yang terkait.
- (5) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Bangunan Prasarana terdiri atas:
  - a. *detail engineering design*;
  - b. rencana arsitektur Bangunan Prasarana; dan/atau
  - c. rencana utilitas Bangunan Prasarana.

#### Pasal 45

- (1) Rencana arsitektur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) huruf a paling sedikit memuat:
  - a. gambar rencana blok;
  - b. gambar denah utama, jika terdapat beberapa masa bangunan dalam 1 (satu) daerah perencanaan dan diberi tanda bangunan yang dimohon;
  - c. gambar rencana tapak yang memperlihatkan ruang terbuka hijau yang meliputi pola penghijauan dan pedestrian;
  - d. gambar denah bangunan setiap lantai;
  - e. gambar tampak bangunan;
  - f. gambar 3D perspektif berwarna paling sedikit 1 (satu) buah untuk Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan paling sedikit 8 (delapan) lantai; dan
  - g. gambar detail lainnya yang diperlukan.
- (2) Rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk fungsi hunian rumah tinggal dengan ketinggian sampai dengan 3 (tiga) lantai tanpa *basement* berupa gambar denah, gambar tampak bangunan, dan gambar potongan bangunan.

#### Pasal 46

- (1) Rencana struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) huruf b terdiri atas rencana struktur dan perhitungan struktur.

- (2) Rencana struktur dan perhitungan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersyaratkan bagi kegiatan pembangunan gedung baru untuk:
  - a. Bangunan Gedung dengan ketinggian lebih dari 2 (dua) lantai;
  - b. Bangunan Gedung dengan konstruksi yang memiliki bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter;
  - c. Bangunan Gedung yang memiliki *basement*; dan
  - d. Bangunan Gedung yang menggunakan sistem struktur khusus.
- (3) Rencana struktur dan perhitungan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipersyaratkan untuk kegiatan:
  - a. perubahan Bangunan Gedung yang tidak menambah beban pada struktur yang sudah ada; atau
  - b. penambahan Bangunan Gedung dengan luasan per lantai sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari luasan bidang lantai yang ditumpu.
- (4) Rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. laporan penyelidikan tanah;
  - b. perhitungan struktur; dan
  - c. gambar rencana struktur.
- (5) Gambar rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit memuat:
  - a. gambar rencana pondasi;
  - b. gambar denah kolom dan balok;
  - c. gambar detail penulangan balok, kolom, tangga dan plat lantai; dan
  - d. gambar rangka atap.

#### Pasal 47

- (1) Rencana mekanikal dan elektrikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) huruf c meliputi gambar rencana dan perhitungan mekanikal dan elektrikal.
- (2) Gambar rencana dan perhitungan mekanikal dan elektrikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. gambar rencana dan perhitungan listrik arus kuat;
  - b. gambar rencana dan perhitungan listrik arus lemah;
  - c. gambar rencana dan perhitungan sanitasi drainase pemipaan-plumbing;
  - d. gambar rencana dan perhitungan sanitasi drainase pemipaan-pemadam kebakaran;

- e. gambar rencana dan perhitungan transportasi dalam gedung; dan
  - f. gambar rencana dan perhitungan tata udara gedung.
- (3) Gambar rencana dan perhitungan mekanikal dan elektrik sebagai dimaksud pada ayat (1) dipersyaratkan untuk bangunan non rumah tinggal dan/atau untuk bangunan rumah tinggal yang menggunakan mekanikal dan elektrik tertentu.
- (4) Gambar rencana dan perhitungan mekanikal elektrik sebagai dimaksud pada ayat (1) tidak diperuntukan untuk:
- a. perubahan ruang yang tidak menyebabkan perubahan fungsi; dan
  - b. perubahan tampak bangunan.

#### Pasal 48

Perhitungan teknis pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) huruf e terdiri atas:

- a. tabel rincian luas bangunan;
- b. tabel rekapitulasi intensitas Pemanfaatan Ruang ;
- c. tabel perhitungan kebutuhan parkir;
- d. tabel perhitungan kebutuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum; dan
- e. tabel perhitungan lainnya yang diperlukan.

#### Pasal 49

- (1) Persetujuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf b merupakan hasil dari penilaian atas dokumen teknis yang terdiri atas:
- a. persetujuan teknis arsitektur;
  - b. persetujuan teknis struktur; dan
  - c. persetujuan mekanikal dan elektrik.
- (2) Persetujuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk pengesahan dokumen teknis dengan cara pembubuhan legalisasi pejabat teknis pada setiap lembar dokumen rencana teknis.
- (3) Persetujuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu atas dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan teknis bangunan.



## Pasal 50

- (1) Persetujuan teknis arsitektur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a dibuat setelah mendapatkan pertimbangan teknis dari TABG arsitektur perkotaan.
- (2) Pertimbangan teknis dari TABG arsitektur perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat setelah dilaksanakan sidang sebanyak 3 (tiga) kali dalam rangka pengkajian atau penilaian persyaratan teknis dokumen rencana arsitektur dan dinyatakan dokumen sesuai dengan persyaratan teknis.
- (3) Persetujuan teknis arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar diterbitkannya IMB pendahuluan persiapan.

## Pasal 51

- (1) Persetujuan teknis struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b dibuat setelah mendapat pertimbangan teknis dari TABG struktur dan geoteknik.
- (2) Pertimbangan teknis dari TABG struktur dan geoteknik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat setelah dilaksanakan sidang sebanyak 2 (dua) kali dalam rangka pengkajian atau penilaian persyaratan teknis dokumen rencana arsitektur dan dinyatakan dokumen sesuai dengan persyaratan teknis.
- (3) Persetujuan teknis struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persetujuan struktur bawah; dan
  - b. persetujuan struktur atas.
- (4) Persetujuan struktur bawah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a menjadi dasar diterbitkannya IMB pendahuluan pondasi.
- (5) Persetujuan struktur atas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b menjadi dasar diterbitkannya IMB pendahuluan struktur.

## Pasal 52

- (1) Penerbitan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf c dilaksanakan melalui mekanisme:
  - a. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu:
    1. menghitung nilai retribusi IMB yang harus dibayarkan;
    2. menghitung nilai kewajiban pembangunan; dan
    3. menerbitkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah atas retribusi IMB yang harus dibayar.

- b. Pemohon melakukan pembayaran retribusi dan menyerahkan bukti pembayaran retribusi (Surat Setor Retribusi Daerah).
  - c. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu:
    - 1. mengesahkan dokumen rencana teknis; dan
    - 2. menerbitkan dokumen IMB.
- (2) Penghitungan nilai retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah mengenai retribusi.
- (3) Pembayaran retribusi oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan setelah Pemohon mendapatkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah.
- (4) Pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 1 dilakukan dengan pembubuhan tanda tangan dan cap pada dokumen rencana teknis oleh pejabat pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 53

- (1) Atas kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diusulkan dikenakan kewajiban pembangunan.
- (2) Kewajiban pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada:
  - a. lahan perencanaan; dan
  - b. diluar lahan perencanaan.
- (3) Kewajiban pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menciptakan upaya gotong royong pelaksanaan pembangunan dalam penyediaan dan peningkatan beberapa komponen daya dukung pelayanan, prasarana sarana kota, fasilitas umum/fasilitas sosial di Provinsi DKI Jakarta.

#### Pasal 54

- (1) Kewajiban pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dikenakan pada setiap pembangunan hunian dan non hunian.
- (2) Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. rumah tapak; dan/atau
  - b. rumah susun/apartemen.

- (3) Non hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan usaha/komersial, industri, pergudangan dan sarana umum lainnya.
- (4) Kewajiban pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan pada:
- a. bangunan yang telah berdiri/terbangun berdasarkan IMB yang telah diterbitkan;
  - b. pembangunan kegiatan prasarana dan sarana umum yang dibangun oleh Pemerintah/Pemerintah Provinsi DKI Jakarta /Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah atau dikerjasamakan;
  - c. pembangunan rumah susun sederhana sewa/rumah susun sederhana milik/bangunan fungsi sosial budaya yang dilaksanakan oleh Pemerintah/Pemerintah Provinsi DKI Jakarta /Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah atau dikerjasamakan;
  - d. kegiatan Pemanfaatan Ruang yang mendapat IMB bersifat sementara;
  - e. kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dilakukan pada kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan yang diprioritaskan penanganannya;
  - f. kegiatan pembangunan yang menjadi objek insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai RDTR dan PZ;
  - g. pembangunan rumah tinggal sederhana;
  - h. pembangunan sarana ibadah, sarana pendidikan dasar sarana pendidikan menengah, dan perpustakaan; dan
  - i. taman lingkungan, taman kota, fasilitas umum lainnya.
- (5) Dalam hal bangunan yang telah berdiri/terbangun berdasarkan IMB yang telah diterbitkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilakukan perubahan fungsi bangunan yang mengakibatkan perubahan kategorisasi fungsi objek dikenakan kewajiban pembangunan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan kewajiban pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### Pasal 55

Terhadap perubahan/penggantian kepemilikan Bangunan Gedung tidak diperlukan IPPR/Izin Lokasi/IMB yang baru, kecuali pemilik yang baru melakukan:

- a. perubahan terhadap jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang yang jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang belum ada dan/atau diatur dalam peraturan Pemanfaatan Ruang;
- b. perubahan terhadap Fungsi Bangunan Gedung;
- c. perubahan terhadap struktur Bangunan Gedung; dan/atau
- d. akan melaksanakan perluasan lahan perencanaan melalui pembebasan lahan.

## Pasal 56

Tahap penerbitan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf c sebagaimana tercantum dalam Gambar 3 Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

## BAB IV

## SISTEM PELAYANAN PERIZINAN

## Pasal 57

- (1) Dalam hal pengembangan sistem pelayanan perizinan, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu wajib melaksanakan penyesuaian dalam pelayanan izin pemanfaatan ruang
- (2) Penyesuaian pelayanan izin pemanfaatan ruang sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. penyederhanaan persyaratan dan prosedur mengacu pada Peraturan Gubernur ini;
  - b. pelayanan secara daring;
  - c. pengintegrasian sistem informasi dan data perizinan dan non perizinan Izin Pemanfaatan Ruang ; dan
  - d. penyelerasan/harmonisasi istilah perizinan dan non perizinan guna penyederhanaan dan percepatan Izin Pemanfaatan Ruang.
- (3) Setiap tahapan layanan IPR yang diatur dalam Peraturan Gubernur ini wajib diselesaikan paling lama sesuai dengan batas waktu yang tercantum dalam Gambar 4, Gambar 5, Gambar 6 Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (4) Penyesuaian pelayanan izin pemanfaatan ruang sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Gubernur.

## BAB V

## PENGAWASAN PEMANFAATAN RUANG DAN BANGUNAN

## Pasal 58

- (1) Pengawasan pemanfaatan ruang dan bangunan dilakukan melalui:
  - a. pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang ; dan
  - b. pengawasan terhadap bangunan.

- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan pada saat pelaksanaan dan pasca pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang dan/atau bangunan.
- (3) Pengawasan kegiatan Pemanfaatan Ruang dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, serta urusan pemerintahan bidang pertanahan dan Perangkat Daerah yang memberikan Rekomendasi Teknis untuk penerbitan IMB sesuai tugas pokok dan fungsinya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan kegiatan Pemanfaatan Ruang dan bangunan diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### Pasal 59

- (1) Pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang bawah tanah;
  - b. pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang permukaan tanah;
  - c. pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang atas tanah;
  - d. pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang di atas prasarana dan sarana umum;
  - e. pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang di bawah jalur tegangan tinggi; dan
  - f. pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang di sempadan sungai, pantai, dan waduk/situ.
- (2) Pengawasan terhadap Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan terhadap objek pengawasan ruang berupa:
  - a. tata letak bangunan dan lingkungan;
  - b. kegiatan Pemanfaatan Ruang pada Bangunan Gedung;
  - c. ketentuan Garis Sempadan Bangunan, Garis Sempadan Jalan, Garis Sempadan Kali/ Garis Sempadan Sungai, Garis Sempadan Pantai, jarak bebas bangunan dan besmen, serta pagar; dan
  - d. objek pengawasan ruang lainnya.

#### Pasal 60

- (1) Pengawasan terhadap bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf b, dilakukan pada:

- a. Bangunan Gedung; dan
  - b. Bangunan Prasarana.
- (2) Pengawasan terhadap Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengawasan pelaksanaan kegiatan pembangunan.
  - (3) Pengawasan terhadap Bangunan Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan berdasarkan hasil validasi Rekomendasi Teknis dari Perangkat Daerah teknis sesuai kewenangannya.

#### Pasal 61

Bentuk pengawasan kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) terdiri atas:

- a. pemantauan;
- b. evaluasi; dan
- c. pelaporan.

#### Pasal 62

- (1) Pemantauan pengawasan ruang dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a dilakukan dengan pengamatan lapangan yang meliputi:
  - a. pengawasan teknis; dan
  - b. pengawasan khusus dan/atau insidental.
- (2) Pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pengamatan terhadap keseluruhan proses pelaksanaan Pemanfaatan Ruang yang dilakukan secara berkala.
- (3) Pengawasan khusus dan/atau insidental sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pengamatan terhadap permasalahan khusus dalam pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dilakukan sesuai kebutuhan.

#### Pasal 63

- (1) Evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b dilakukan apabila ada indikasi pelanggaran atau ketidaksesuaian dengan ketentuan dalam Izin Pemanfaatan Ruang.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pemeriksaan terhadap data dan informasi spasial serta dokumen pendukung temuan dari hasil pengamatan.

- (3) Hasil evaluasi terhadap pelanggaran atau ketidaksesuaian akan menjadi dasar dalam pelaksanaan audit Pemanfaatan Ruang.

#### Pasal 64

- (1) Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi tindak lanjut hasil pengawasan kegiatan Pemanfaatan Ruang meliputi:
- a. penyampaian hasil pengawasan kepada pemangku kepentingan terkait;
  - b. penyampaian hasil pengawasan yang terdapat indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang kepada penyidik pegawai negeri sipil; dan
  - c. pelaksanaan rekomendasi hasil pengawasan.
- (3) Hasil pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam sistem data dan informasi dalam portal <https://jakartasatu.jakarta.go.id>.

#### Pasal 65

Setiap Pemohon yang melakukan pelanggaran atas kegiatan Pemanfaatan Ruang dan/atau menyimpang dari Izin Pemanfaatan Ruang yang diberikan dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB VI

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 66

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka:

- a. Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini tetap berlaku sampai dengan jangka waktu izin berakhir;
- b. permohonan Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diajukan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, diproses mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Gubernur sebelumnya; dan
- c. Izin Operasional yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini tetap berlaku sampai dengan jangka waktu izin berakhir.



## BAB VII

## KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 67

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku:

1. Keputusan Gubernur Nomor Da.11/3/11/1972 tentang Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Membebaskan Dan Penunjukkan/Penggunaan Tanah Serta Prosedur Pembebasan Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya Untuk Kepentingan Dinas/Swasta Di Wilayah DKI Jakarta (Lembaran Daerah Tahun:1972 Nomor:16);
2. Keputusan Gubernur Nomor 540 Tahun 1990 Keputusan tentang Petunjuk Gubernur Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan Atas Bidang Tanah Untuk Pembangunan Fisik Kota di DKI Jakarta (Lembaran Daerah Tahun 1990 No.29 Seri D Nomor:28);
3. Keputusan Gubernur Nomor 640 Tahun 1992 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi Lahan Tanpa Izin Dari Gubernur Kepala DKI Jakarta (Lembaran Daerah Tahun 1992 No.4A Seri D Nomor:76);
4. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah DKI Jakarta (Lembaran Daerah Nomor: 53 Tahun: 1994 Seri: D Nomor:52);
5. Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta Nomor 138 Tahun 1998 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi Lahan Bagi Perusahaan Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri di DKI Jakarta ( Lembaran Daerah Nomor: 5 Tahun: 1998 Seri: D Nomor:5);
6. Peraturan Gubernur Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengecualian Pengenaan Surat Izin Penunjukkan Dan Penggunaan Tanah (SIPPT) (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 73);
7. Peraturan Gubernur Nomor 134 Tahun 2011 tentang Pengecualian Pengenaan Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2011 Nomor 137);
8. Peraturan Gubernur Nomor 166 Tahun 2016 tentang Pengecualian Pengenaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah dan / atau Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Jakarta Tahun 2016 Nomor 73006);
9. Peraturan Gubernur Nomor 209 Tahun 2016 tentang Perizinan dan Rekomendasi Pemanfaatan Ruang (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2016 Nomor 63009);

10. Peraturan Gubernur Nomor 46 Tahun 2017 tentang Pengecualian Kewajiban Memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2017 Nomor 73004) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 140 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 46 Tahun 2017 tentang Pengecualian Kewajiban Memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 73010); dan
11. Pasal 5 sampai dengan Pasal 16, Pasal 26 sampai dengan Pasal 32, Pasal 34 sampai dengan Pasal 47, Pasal 49 sampai dengan Pasal 57, Pasal 73 dan Pasal 74 Peraturan Gubernur Nomor 147 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2018 Nomor 73007),

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 68

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 21 Desember 2020

GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 23 Desember 2020


Pj. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SRI HARYATI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2020 NOMOR 73014

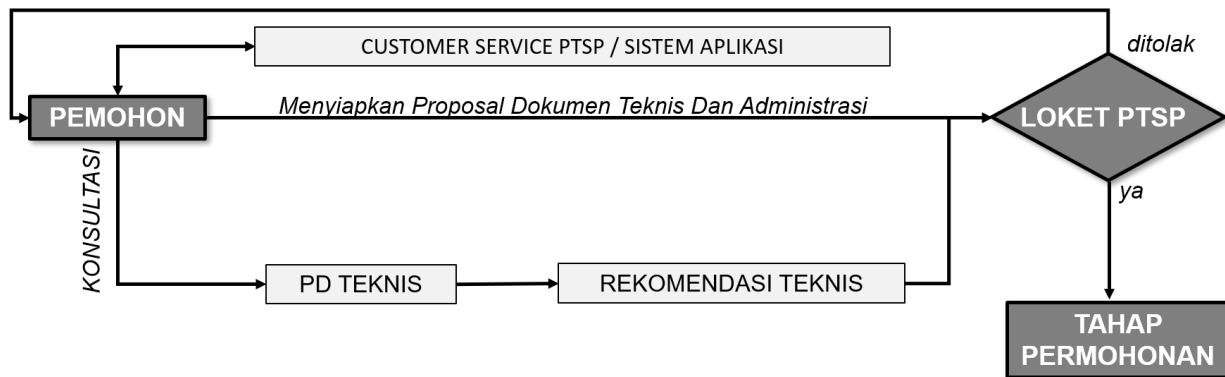
Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



YAYAN YUHANAH  
NIP196508241994032003

LAMPIRAN  
PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 118 TAHUN 2020  
TENTANG  
IZIN PEMANFAATAN RUANG

A. GAMBAR 1. ALUR PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG  
TAHAP PRA-PERMOHONAN



B. GAMBAR 2. ALUR PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG TAHAP PERMOHONAN

