

PERSYARATAN IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN LAHAN (IPPL), RENCANA TAPAK DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

➤ Persyarat Administrasi

✓ Persyaratan Administrasi Umum :

1. Surat Permohonan, Kop Perusahaan untuk berbadan Hukum;
2. Surat Bukti Kepemilikan Tanah (SHM/HGB/AJB) SP3K dan PPJB untuk rumah tinggal tunggal diperumahan;
3. Fotocopy KTP Pemilik Bangunan;
4. Fotocopy pelunasan PBB tahun berjalan;
5. Fotocopy NPWP (bagi pemohon berbadan hukum);
6. Fotocopy Akte pendirian perusahaan bagi pemohon berbadan hukum;
7. Surat Kuasa Mengurus IMB dan copy KTP yang diberi kuasa (diatas materai, untuk proses IMB yang dikuasakan);
8. Surat Pernyataan dokumen sesuai dengan aslinya diatas Materai 6000;

✓ Persyaratan Khusus

1. Surat Pemberitahuan kepada tetangga sekitar yang tembusannya disampaikan kepada Ketua RT/RW;
2. Surat Pernyataan kesanggupan perbaikan kerusakan bangunan diatas Materai 6000 diketahui RT/RW;
3. Surat Jaminan kesanggupan penggantian kerusakan prasarana lingkungan dan bangunan ditandatangani oleh pemohon diatas materai 6000 disetujui oleh Camat setempat dan perusahaan asuransi (ttd/cap) (Jaminan asuransi untuk kegiatan pembangunan gedung dan non gedung yang menggukan tiang pancang lebih dari kedalaman 6m; Bangunan yang mempunyai luas minimal 1000M² Kegiatan bangunan non gedung dengan ketinggian diatas 15M).

✓ Persyaratan Administrasi Pendukung Teknis:

1. Izin Prinsip bagi semua jenis usaha dengan luas lahan lebih atau sama dengan 10.000 M² atau bagi pemanfaatan ruang yg memiliki dampak terhadap fungsi pelayanan, aktifitas perkotaan dan memiliki resiko terhadap kelestarian dan keseimbangan lingkungan (BPPT);
2. Izin Lokasi bagi semua jenis usaha untuk lahan yang belum dikuasai pemohon dengan luasan 10.000 M² atau lebih (BPPT);

3. Fotocopy risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah (ASPEK) dari Kantor Pertanahan;
4. Rekomendasi/Pertimbangan teknis Andal lalin bagi pemohonan dengan kriteria :
5. Perumahan Horizontal (memiliki ≥ 25 unit bangunan)
6. Perumahan Vertikal (kecuali sudah terdapat dalam site plant kawasan tidak diperlukan)
7. Perkantoran (500M² luas lantai bangunan)
8. Ruko/rukan memiliki > 10 unit untuk lokasi pada jalan kota dan > 5 unit untuk lokasi pada jalan provinsi dan jalan Negara
9. Toko/kios memiliki ≥ 20 unit lokasi jalan kota, provinsi dan jalan Negara
10. Pasar Tradisional memiliki kios > 10 unit
11. Klinik Bersama (10 ruang praktek Dokter)
12. Mall/PusatPertokoan/Perkulakan/Bangunan sejenis, rumah makan, showroom, bengkel mobil dan Hotel/Motel (pertimbangan teknis Lalin sesuai ketentuan yang berlaku di Dinas Perhubungan)
13. Tempat kursus (50 siswa/waktu)
14. Tempat Pertemuan (100 tempat duduk)
15. SPBU/SPBE pertimbangan teknis Lalulintas untuk semua luasan (Dishub)
16. Kantor yang memiliki ≥ 100 karyawan
17. Industri/Pabrik/Gudang/Rumah Sakit dan Bangunan sejenis pertimbangan teknis Lalin untuk luasan ≥ 0.5 Ha
18. Sarana Pendidikan untuk lokasi jalan Protokol jumlah karyawan dan mahasiswa ≥ 300 orang
19. Sarana Ibadah untuk lokasi ≥ 250 orang
20. Rekomendasi/Pertimbangan Teknis Peil banjir bagi semua jenis izin usaha dengan luas lahan ≥ 2.000 M²;
21. Rekomendasi ketinggian bangunan dari Pangkalan Udara untuk bangunan lebih dari 8 lantai atau bangunan memiliki ketinggian 32 M dan menara telekomunikasi yang berada di wilayah KKOP (Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan);
22. Jaminan Asuransi untuk bangunan yang menggunakan pondasi tiang pancang minimal kedalaman 6 meter, dan atau luas bangunan total ≥ 1.000 M² serta bangunan non gedung yang memiliki ketinggian ≥ 15 M;

23. Rekomendasi Kemendiknas untuk pendirian Perguruan Tinggi dan Rekomendasi pendirian sekolah dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT);
24. Rekomendasi Walikota Untuk pendirian bangunan Sarana Ibadah dilengkapi:
- a. Surat tidak keberatan dari tetangga sesuai dengan ketentuan pendirian rumah ibadah;
 - b. Daftar jamaah pengguna rumah ibadah yang berdomisili di wilayah setempat minimal 90 orang yang ditandatangani Lurah dan Camat;
 - c. Rekomendasi FKUB;
 - d. Rekomendasi dari Kantor Depag;
 - e. Rekomendasi dari Lurah dan Kecamatan;
 - f. Surat Pertimbangan Kepala Badan Kesatuan bangsa dan Perlindungan Masyarakat (KESBANGPOLINMAS).
25. Bangunan menara dilengkapi :
26. Melampirkan surat tidak keberatan dari tetangga sekitar radius sesuai dengan ketinggian menara bagi pembangunan menara baru.
27. Perpanjangan menara cukup dilampirkan Surat Keterangan tidak ada permasalahan/konflik dari lokasi di tanda tangani Lurah dan diketahui Camat.
28. Rekomendasi titik Frekuensi dari Dinas Perhubungan Kota Bekasi.
29. Perhitungan kontruksi dari tenaga ahli yang memiliki SIPB untuk bangunan lebih dari 2 lantai dan atau mempunyai bentang bebas ≥ 10 M, bangunan menara/non gedung dengan ketinggian ≥ 15 M;
30. Pengelolaan dan Pemantauan Dampak Lingkungan
- i. Izin Lingkungan dan dokumen Amdal bagi semua jenis usaha dengan luas lahan ≥ 25 Ha dan atau luas bangunan ≥ 10.000 M².
 - ii. Izin Lingkungan dan UKL/UPL bagi semua jenis usaha dengan luas lahan 7.500 M² s/d 25 Ha dan atau luas bangunan ≥ 750 M².
 - iii. Spplh bagi permohonan izin perumahan dan jenis usaha dengan luas lahan ≤ 7500 M² dan/atau bangunan ≤ 750 M².
31. Rekomendasi/pertimbangan teknis Pemadam Kebakaran

PERSYARATAN PERMOHONAN KAJIAN IPPL DAN RENCANA TAPAK

✓ Persyaratan teknis untuk kajian IPPL dan Rencana Tapak

1. Izin Prinsip bagi semua jenis usaha dengan luas lahan lebih atau sama dengan 10.000 M2 atau bagi pemanfaatan ruang yg memiliki dampak terhadap fungsi pelayanan, aktifitas perkotaan dan memiliki resiko terhadap kelestarian dan keseimbangan lingkungan;
2. Rekomendasi/Pertimbangan teknis Andal lalin bagi pemohonan dengan kriteria :
3. Perumahan Horizontal (memiliki ≥ 25 unit bangunan);
4. Perumahan Vertikal (kecuali sudah terdapat dalam site plan kawasan tidak diperlukan);
5. Ruko/rukan memiliki > 10 unit untuk lokasi pada jalan kota dan > 5 unit untuk lokasi pada jalan provinsi dan jalan Negara;
6. Toko/kios memiliki ≥ 20 unit lokasi jalan kota, provinsi dan jalan Negara
7. Pasar Tradisional memiliki kios > 10 unit;
8. Mall / Pusat Pertokoan / Perkulakan / Bangunan sejenis, rumah makan, showroom, bengkel mobil dan Hotel (pertimbangan teknis Lalin sesuai ketentuan yang berlaku di Dinas Perhubungan);
9. SPBU/SPBE pertimbangan teknis Lalulintas untuk semua luasan (Dishub);
10. Kantor yang memiliki ≥ 100 karyawan;
11. Industri/Pabrik/Gudang/Rumah Sakit dan Bangunan sejenis pertimbangan teknis Lalin untuk luasan ≥ 0.5 Ha;
12. Sarana Pendidikan untuk lokasi jalan Protokol jumlah karyawan dan mahasiswa ≥ 300 orang;
13. Sarana Ibadah untuk lokasi ≥ 250 orang.
14. Pengelolaan dan Pemantauan Dampak Lingkungan

- a. Amdal bagi semua jenis usaha dengan luas lahan > 25 Ha dan atau luas bangunan ≥ 10.000 M².
 - b. UKL/UPL bagi semua jenis usaha dengan luas lahan 7.500 M² s/d 25 ha dan atau luas bangunan ≥ 750 M².
 - c. SPPL bagi permohonan izin perumahan dan semua jenis usaha lainnya dengan luas lahan < 7.500 M² dan/atau bangunan ≤ 750 M².
15. Pertimbangan Teknis Piel banjir bagi semua jenis izin usaha dengan luas lahan ≥ 2.000 M².
16. Rekomendasi ketinggian bangunan dari Pangkalan Udara untuk bangunan lebih dari 8 lantai atau bangunan memiliki ketinggian 32 M dan menara telekomunikasi yang berada di wilayah KKOP (Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan).
17. Gambar Pra rencana tapak/Siteplan.
18. Gambar Rencana Bangunan (Denah, tampak muka, Samping, potongan,detail dll) dan ditanda tangan pemilik bangunan dan ditandatangani oleh tenaga ahli ber-SIBP bagi untuk bangunan lebih dari 2 lantai dan atau mempunyai bentang bebas ≥ 10 M, bangunan menara /non gedung dengan ketinggian ≥ 15 M.

PERSYARATAN KAJIAN REKOMENDASI TEKNIS BANGUNAN

✓ Persyaratan Kajian teknis untuk Rekomendasi Teknis Bangunan (Bangunan Baru)

1. Rekomendasi IPPL & Rencana Tapak atau IPPL & Rencana Tapak (kecuali untuk rumah tinggal tunggal di dalam perumahan).
2. Gambar Rencana Bangunan (ditanda tangan pemilik bangunan dan ditandatangani oleh tenaga ahli ber-SIBP bagi untuk bangunan lebih dari 2 lantai dan atau mempunyai bentang bebas $\geq 10\text{M}$, bangunan menara /non gedung dengan ketinggian $\geq 15\text{ M}$.
3. Perhitungan kontruksi dari tenaga ahli yang memiliki SIPB untuk bangunan lebih dari 2 lantai dan atau mempunyai bentang bebas $\geq 10\text{ M}$, bangunan menara /non gedung dengan ketinggian $\geq 15\text{ M}$.

✓ Persyaratan Kajian teknis untuk Rekomendasi Teknis Bangunan (Bangunan Perluasan)

1. Rekomendasi IPPL & Rencana Tapak atau IPPL & Rencana Tapak (kecuali untuk rumah tinggal tunggal di dalam perumahan).
2. Copy IMB lama
3. Gambar Rencana Bangunan (telah ditanda tangan pemilik bangunan dan untuk bangunan perluasan ≥ 2 lantai harus ditandatangani tenaga ahli yg ber SIPB)
4. Perhitungan kontruksi dari tenaga ahli yang memiliki SIPB untuk bangunan perluasan lebih dari 2 lantai dan atau mempunyai bentang bebas $\geq 10\text{ M}$.

✓ **Persyaratan Kajian teknis untuk Rekomendasi Teknis Bangunan (Berubah Fungsi)**

1. Rekomendasi IPPL & Rencana Tapak atau IPPL & Rencana Tapak.
2. Copy IMB lama
3. Copy gambar pengesahan lama
4. Gambar Rencana Bangunan yang akan berubah fungsi (telah ditanda tangan pemilik bangunan dan tenaga ahli yg ber SIPB, bila bangunan luasannya ≥ 2 lantai)
5. Perhitungan konstruksi dari tenaga ahli yang memiliki Surat Izin Pelaksanaan Bangunan (SIPB) bila bangunan luasannya lebih dari 2 lantai dan atau mempunyai bentang bebas ≥ 10 M

✓ **Persyaratan Kajian teknis untuk Rekomendasi Teknis Bangunan Menara (Baru)**

1. Rekomendasi IPPL & Rencana Tapak atau IPPL & Rencana Tapak.
2. Gambar Rencana Bangunan (telah ditanda tangan pemilik dan harus ditandatangani tenaga ahli yg ber SIPB)
3. Perhitungan konstruksi dari tenaga ahli yang memiliki SIPB;
4. Surat pernyataan Jaminan keselamatan konstruksi ditandatangani oleh pemilik bangunan dan tenaga ahli yang memiliki Surat Izin Perencana Bangunan (SIPB);
5. Surat Pernyataan siap bongkar.

✓ **Persyaratan Kajian teknis untuk Rekomendasi Teknis Bangunan Menara (Perpanjangan)**

1. IPPL & Rencana Tapak.
2. Copy IMB lama.
3. Surat pernyataan Jaminan Kelayakan Konstruksi oleh tenaga ahli yang memiliki SIPB dan diketahui pemilik bangunan.
4. Surat Pernyataan siap bongkar.
5. Surat Keterangan rencana Kota dari Distako.

Untuk IMB Pengganti Hilang dan Balik Nama tidak dipersyaratkan Kajian Rekomendasi Teknis Bangunan

1. PERSYARATAN PENGAMBILAN SIPMB PADA BPPT :

1. - Izin Lingkungan bagi semua jenis usaha dengan luas lahan > 25 Ha dan atau luas bangunan ≥ 10.000 M².
 - Izin Lingkungan dan UKL/UPL bagi semua jenis usaha dengan luas lahan 7.500 M² s/d 25 Ha dan atau luas bangunan ≥ 750 M².
 - Spplh bagi permohonan izin perumahan dan jenis usaha dengan luas lahan ≤ 7500 M² dan/atau bangunan ≤ 750 M². Luas lahan rumah ibadah ≤ 5000 .
2. Surat SK Penunjukan TPU dan Bukti pelepasan hak (SPH) atas penyediaan lahan TPU dari Pengembang ke Pemerintah Kota dengan kriteriaan
 - a. Perumahan Vertikal (tipe diatas 36 sebesar 3.5 M²/ unit dan tipe dibawah 36 sebesar 2M²/unit.
 - b. Ruko/Rukan berjumlah ≥ 5 unit seluas 2 M²/unit.
 - c. Perumahan Horizontal 2% dari luas yang dikuasai.
3. SK Penunjukan TPU (DPPPJU).
4. Bukti akta perjanjian pengikatan penyerahan dan pelepasan hak atas tanah PSU oleh pengembang kepada Pemerintah Kota, untuk :
 - Kawasan Perdagangan dan Jasa yang dikelola oleh perusahaan perdagangan dan jasa dengan Luas lebih dari atau sama dengan 0,5 Ha (setengah hektar) sampai dengan kurang dari 5 Ha (lima hektar).
 - Kawasan Pusat Bisnis (Central bussines district) yang dikembangkan dikelola oleh perusahaan kawasan perdagangan dan jasa dengan luas lebih dari atau sama dengan 5 Ha (lima hektar).
 - Kawasan Industri/Pergudangan yang dikelola oleh kawasan perusaan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri dengan luas lebih dari atau sama dengan 5 Ha (lima hektar).

2. PERSYARATAN PENGAMBILAN IMB TETAP DAN IMB INDUK PADA BPPT :

1. Untuk luas lahan TPU diatas 1000 M² disyaratkan bukti proses penerbitan Hak Pakai Penyediaan TPU dari Kantor Pertanahan;
2. Untuk luas lahan TPU dibawah 1000 M² cukup bukti pelepasan hak (SPH) atas penyediaan lahan TPU.
3. Rekomendasi/Pertimbangan teknis Pemadam Kebakaran bagi semua jenis izin bangunan usaha *kecuali* bagi bangunan usaha dengan luas ≤ 200 M², rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana; dan fotocopy retribusi proteksi kebakaran.
4. Berita Acara Pengambilan IMB dari Distako berikut foto.
5. SIPMB Asli.
6. Berita Acara Verifikasi Administrasi PSU dari Pengembang ke Pemerintah Kota; *),
Untuk :
 - a. Kawasan Perdagangan dan Jasa yang dikelola oleh perusahaan perdagangan dan jasa dengan Luas lebih dari atau sama dengan 0,5 Ha (setengah hektar) sampai dengan kurang dari 5 Ha (lima hektar).
 - b. Kawasan Pusat Bisnis (Central bussines district) yang dikembangkan dikelola oleh perusahaan kawasan perdagangan dan jasa dengan luas lebih dari atau sama dengan 5 Ha (lima hektar).
 - c. Kawasan Industri/Pergudangan yang dikelola oleh kawasan perusahaan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri dengan luas lebih dari atau sama dengan 5 Ha (lima hektar).
7. Lahan TPU ≥ 1000 M² disyaratkan bukti proses pendaftaran penerbitan sertifikat hak pakai penyedia TPU dari kantor pertanahan dan bagi lahan TPU ≤ 1000 M² cukup bukti SPH.