



PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DHARMASRAYA

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN DHARMASRAYA
NOMOR 20 TAHUN 2007**

**TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DHARMASRAYA,

- Menimbang : a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatan dan aktifitasnya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktifitas dan jati diri manusia, karena itu penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina guna kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. bahwa untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung serta menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya, maka setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, b dan c, maka agar bangunan gedung terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) ;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501) ;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699) ;
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833) ;
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) ;
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2003 tentang Pembentukan Daerah, Kabupaten Solok Selatan dan Kabupaten Pasaman Barat di Propinsi Sumatera Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4348) ;
8. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377) ;
9. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389) ;
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
11. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438) ;
12. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) ;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1995 tentang Izin Usaha Industri

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3596) ;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Usaha Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) ;
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957) ;
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
 18. Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri;
 19. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993, tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri dalam Rangka Penerimaan Modal;
 20. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 1994 tentang (Pola Organisasi Tata Laksana di Daerah Tingkat II);
 21. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
 22. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
 23. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
 24. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
 25. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2003 tentang Pedoman Operasional Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah dalam Rangka Penegakan Peraturan Daerah;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN DHARMASRAYA
dan
BUPATI DHARMASRAYA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Daerah.
2. Bupati adalah Bupati Dharmasraya.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah.
5. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Dharmasraya.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Dharmasraya.
7. Pejabat yang ditunjuk adalah pegawai tertentu yang ditunjuk oleh Bupati untuk mengelola Izin Mendirikan Bangunan.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas 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, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
10. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

11. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi utamanya terdiri dari beton, batu dan baja serta dari segi umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
12. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang sebagian konstruksi utamanya adalah beton dan sebagian lagi dari kayu dan umur bangunannya antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
13. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
14. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintahan Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
15. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
16. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
17. Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
18. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
19. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
20. Garis sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan tidak boleh dibangun bangunan.
21. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.

22. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai keseluruhan yang dibangun dengan luas lantai dasar yang boleh dibangun yang dinyatakan dengan persentase.
23. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/ perkarangan.
24. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
26. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
27. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
28. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
29. Pengawasan adalah Pemanfaatan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
30. Penyidikan adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut Penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Bagian Pertama

Fungsi Bangunan

Pasal 2

- (1) Fungsi bangunan gedung digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi mesjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Bupati.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang rencana tata ruang wilayah Daerah.
- (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati dan dicantumkan pada izin mendirikan bangunan.
- (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati.

Bagian Kedua

Klasifikasi Bangunan

Pasal 3

- (1) Menurut fungsinya, bangunan gedung di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan rumah tinggal dan sejenisnya ;
 - b. bangunan keagamaan ;
 - c. bangunan perdagangan dan jasa ;
 - d. bangunan industri ;
 - e. bangunan pergudangan ;
 - f. bangunan perkantoran ;
 - g. bangunan transportasi ;
 - h. bangunan pelayanan umum ;
 - i. bangunan khusus.

- (2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan permanen 15 tahun ;
 - b. bangunan semi permanen 5 sampai dengan 15 tahun ;
 - c. bangunan sementara 5 tahun.
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan di kota klasifikasi I ;
 - b. bangunan di kota klasifikasi II ;
 - c. bangunan di kota klasifikasi III ;
 - d. bangunan di kawasan khusus/ tertentu;
 - e. bangunan pedesaan.
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan di tepi jalan utama;
 - b. bangunan di tepi jalan arteri;
 - c. bangunan di tepi jalan kolektor;
 - d. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (local);
 - e. bangunan di tepi jalan lingkungan;
 - f. bangunan di tepi jalan desa;
 - g. bangunan di tepi jalan setapak.
- (5) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan bertingkat rendah (satu s/d dua lantai);
 - b. bangunan bertingkat sedang (tiga s/d lima lantai);
 - c. bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas).
- (6) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan dengan luas kurang dari 100 m²;
 - b. bangunan dengan luas 100 – 500 m²;
 - c. bangunan dengan luas 500 – 1000 m²;
 - d. bangunan dengan luas diatas 1000 m².
- (7) Menurut status kepemilikannya, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan pemerintah;
 - b. bangunan swasta.

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 4

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung baik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungan.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat fermentasi bangunan gedung.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Pasal 5

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi :
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung;
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 6

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna Usaha, hak pengelolaan dan hak pakai, atau status hak atas

tanah lainnya yang berupa dirik, pethuk, akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya.

- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Pasal 7

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksud untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan.

Pasal 8

- (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui Pemerintah Daerah.
- (2) Orang, Badan/Lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Daerah, diwajibkan mengajukan permohonan IMB kepada Bupati yang dilengkapi dengan syarat-syarat yang telah ditentukan

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 9

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitek bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 10

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. rencana tata ruang wilayah (RTRW) ;
 - b. rencana teknik ruang kota (RTRK) ;
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) untuk lokasi yang bersangkutan ;
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) ;
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara Cuma-cuma pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) ;
- (4) Untuk bangunan diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapatkan persetujuan khusus dari Bupati.

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60 %.

Pasal 12

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya Koefisien Lantai Bangunan (KLB) pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 13

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum 30 %.

Pasal 14

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 15

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (Rencana Jalan/tepi sungai) ditentukan berdasarkan lebar jalan/lebar sungai/fungsi jalan dan peruntukan /kawasan dengan ketentuan sebagai berikut;
 - a. letak Garis sempadan pondasi bangunan terluar;
 1. untuk dipinggir jalan Nasional dengan jarak 27 meter dari As jalan;
 2. untuk dipinggir jalan Propinsi dengan jarak 17,5 meter dari As jalan;
 3. untuk dipinggir jalan kabupaten dengan jarak 10,5 meter dari As jalan;
 4. untuk dipinggir jalan selain yang telah ditentukan pada angka 1,2, dan 3 garis sempadan bangunan adalah setengah lebar jalan ditambah 1 (satu) meter dihitung dari pinggir jalan.
 - b. lebar sempadan pagar bangunan;
 1. untuk jalan Nasional dengan jarak 20 meter dari As jalan;
 2. untuk dipinggir jalan Propinsi dengan jarak 12,5 meter dari As jalan;
 3. untuk dipinggir jalan kabupaten dengan jarak 7,5 meter dari As jalan.
 - c. untuk lebar sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi sungai ditambah 1 (satu) meter;
 - d. letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
 - e. garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan serongan lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan;
 - f. garis sempadan jalan masuk kekapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpitan dengan batas terluar garis pagar.
- (2) Pembuatan jalan masuk sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf f sesuai dengan master plane lokasi setempat.

Pasal 16

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai adalah sebesar 50 m, kecuali ditetapkan lain.
- (2) Besarnya garis sempadan/sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli.

Pasal 17

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4 meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling.

- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan yang lainnya ditambah dengan 0,5 meter.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Arsitek Bangunan Gedung

Pasal 18

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 19

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/ berada di atas sungai/ saluran selokan/ parit pengairan.
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar > 50 m, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapatkan persetujuan dari Bupati setelah

mendengar pendapat para ahli dengan tetap memepertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 20

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di bidang Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (4) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh instansi terkait.
- (5) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus disertai Rekomendasi dari instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (6) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut oleh Bupati.

Paragraf 5

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 21

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, Swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan

dengan mempertimbangkan pendapat teknis tim ahli dan pendapat publik yang didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan.

- (3) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ditetapkan dengan Peraturan Bupati dan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun untuk disesuaikan.
- (4) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 22

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2

Persyaratan Keselamatan

Pasal 23

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir

Pasal 24

- (1) Untuk memenuhi persyaratan kemampuan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Setiap bangunan gedung harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekokohan, dan kestabilan dalam memikul beban.
- (2) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

- (4) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan izin mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Peraturan/standar teknik harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang tata cara, spesifikasi, dan metoda uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (6) Dinas Pekerjaan Umum mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku

Pasal 26

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60 %.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang digunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapatkan rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh para ahlinya.

- (5) Pengecualian dari ketentuan ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 27

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung

Pasal 28

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai ventilasi alami.
- (3) Kebutuhan ventilasi dihitung untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (4) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan pintu, ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.
- (6) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal luas 5 % dari luas lantai ruangan yang berventilasi.
- (7) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat.
- (8) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (9) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.

- (10) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 29

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan sesuai dengan fungsinya
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (4) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (5) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dalam mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (6) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 30

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 31

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan distribusinya
- (2) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (3) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instansi-instansi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (4) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (5) Perencanaan dan instansi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 32

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya
- (2) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Pembuangan air kotor dimaksud pada ayat (2) dapat dialirkan ke saluran umum kota.
- (4) Jika Saluran Umum Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mungkin dilakukan, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan dengan proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (5) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat sepanjang tidak ada yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Sistem pembuangan Kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Setiap pembuangan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diharuskan memperlengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (3) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas kebersihan.
- (4) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk Dinas Kebersihan maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya.
- (5) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan
- (2) Air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Jika jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin dialiri, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (4) Saluran air hujan harus memenuhi kriteria sebagai berikut;
 - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan ;
 - b. saluran tersebut di atas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik ;
 - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 36

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 37

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.

- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi vertikal bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 38

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 39

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 40

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggaraan berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab III.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab III, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua

Pembangunan

Pasal 41

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan berserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan gedung dapat dilakukan baik ditanah milik sendiri maupun tanah pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah recana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 42

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M dapat dilakukan oleh orang yang ahli/ berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Rencana pertanggungjawaban bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. perencanaan arsitektur ;

- b. perencanaan konstruksi ;
 - c. perencanaan utilitas.
- (6) Ketentuan ayat (1), (2) dan (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
- a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas Pekerjaan Umum;
 - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain :
 1. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan ;
 2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan ;
 3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya ;
 4. memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 M² ;
 5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi ;
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dan tim ahli.
- (8) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) bersifat adhoc, independent, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan yang terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 43

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 M² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualitas sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan

Pasal 44

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab II Peraturan Daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keempat

Pelestarian

Pasal 45

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan

pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Kelima Pembongkaran

Pasal 46

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki ;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya ;
 - c. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuknya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB V PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama
Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan (IMB)

Paragraf 1
Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 47

Sebelum melakukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan, secara cuma-cuma kepada Dinas/Instansi yang menangani perizinan/tata bangunan, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi :

- a. jenis/ peruntukan bangunan ;
- b. luas lantai bangunan yang diizinkan ;
- c. jumlah lantai/ lapis bangunan di atas/ di bawah permukiman tanah yang diizinkan ;
- d. garis sempadan yang berlaku ;
- e. koefisien dasar bangunan (KDB) yang diizinkan ;
- f. koefisien lantai bangunan (KLB) ;
- g. koefisien daerah hijau (KDH) ;
- h. persyaratan-persyaratan bangunan ;
- i. persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan.

Paragraf 2
**Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan/
Mengubah Bangunan (PIMB)**

Pasal 48

- (1) Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Lembar isian Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.
- (3) Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan harus dilampiri dengan :
 - a.gambar situasi ;
 - b. gambar rencana bangunan ;
 - c.perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai);
 - d. advice camat yang bersangkutan ;
 - e.salinan atau foto copy bukti kepemilikan tanah ;

- f. persetujuan. izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan di atas yang bukan miliknya.

Pasal 49

- (1) Dinas Pekerjaan Umum mengadakan pemeriksaan Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.
- (2) Pemeriksaan terhadap Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Dinas Pekerjaan Umum memberikan tanda terima Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (4) Dalam jangka waktu 2 sampai dengan 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), Dinas Pekerjaan Umum menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (5) Permohonan membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan yang memenuhi persyaratan teknik.
- (6) Setelah permohonan melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud ayat (4), Dinas Pekerjaan Umum memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik.
- (7) Untuk Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Dinas Pekerjaan Umum, untuk diajukan kembali.

Paragraf 3

Keputusan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 50

- (1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Izin sementara.

- (2) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditanda tangani oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan.
- (4) Pemohon yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Izin Mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaannya maka Surat Izin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya.
- (5) Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Izin Mendirikan Bangunan dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun.

Pasal 51

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila:

- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan seperti diatur pada BAB IV ;
- b. karena persyaratan/ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 tidak dipenuhi ;
- c. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah ;
- d. bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya ;
- e. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada ;
- f. sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya ;
- g. tanah bangunan untuk kesehatan (hygienic) tidak mengizinkan ;
- h. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah ;
- i. adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah ;
- j. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah ;
- k. bertentangan dengan undang-undang, Peraturan Daerah Tingkat I atau Peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 52

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal:

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 M² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter ;
- b. membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan ;
- c. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin ;
- d. mendirikan bangunan yang tidak permanent untuk memelihara binatang ternak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut
 1. ditempatkan di halaman belakang;
 2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- e. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah ;
- f. membongkar bangunan termasuk dalam kelas tidak permanent ;
- g. mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan ;
- h. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 53

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila:

- a. tidak mempunyai surat izin mendirikan bangunan ;
- b. menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari izin mendirikan bangunan ;
- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian izin mendirikan bangunan ;
- d. menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini ;
- e. mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 54

- (1) Bupati dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
 - a. dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan ;
 - b. pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan ;
 - c. izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru ;
 - d. pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati kepada Pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya.
- (3) Sebelum keputusan dimaksud ayat (2) dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberitahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Bagian Kedua

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 55

- (1) Pemohon IMB wajib memberikan permohonan secara tertulis kepada Dinas Pekerjaan Umum tentang:
 - a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan tersebut dimulai ;
 - b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu dimulai dikerjakan ;
 - c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas Pekerjaan Umum menetapkan garis sempadan bangunan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan

tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.

- (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana ayat (1), Dinas Pekerjaan Umum tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka pencoran dapat memulai pekerjaannya.
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 56

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengaman harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 57

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan-peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan selalu percaya menyediakan pelengkap Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (PPPK) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyewakan satu WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang kedua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi.

Pasal 58

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar memanfaatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas Dinas Pekerjaan Umum berwenang untuk :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja ;
 - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS ;
 - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/ kesehatan umum ;
 - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
 1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan ;
 2. peringatan tertulis dari Dinas Pekerjaan Umum tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Ketiga

Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 59

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan) ;
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings) ;
 - c. foto copy tanda persyaratan retribusi.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Kepala Dinas Pekerjaan Umum atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

- (3) Jangka waktu penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

Pasal 60

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, Pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.

Pasal 61

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap lima tahun sekali.
- (3) Dinas Pekerjaan Umum mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas Pekerjaan Umum memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Pasal 62

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas Pekerjaan Umum dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk mempertimbangkan Sertifikat Laik Fungsi berserta lampirannya.
- (2) Kepala Dinas Pekerjaan Umum dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan Sertifikat Laik Fungsi.
- (3) Dalam hal terjadi penghentian penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam Sertifikat Laik Fungsi, Bupati dapat mencabut IMB yang telah diterbitkan.

Bagian Keempat
Permohonan Merobohkan Bangunan

Paragraf 1
Petunjuk Merobohkan Bangunan

Pasal 63

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik bangunan untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
 - a. Rapuh ;
 - b. membahayakan keselamatan umum ;
 - c. tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan Izin Merobohkan Bangunan, pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang Rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Pekerjaan Umum yang meliputi :
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan ;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan ;
 - c. cara merobohkan bangunan ;
 - d. hal-hal yang dianggap perlu.

Paragraf 2
Perencanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 64

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak berlaku bagi :
 - a. bangunan sederhana ;
 - b. bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan Merobohkan bangunan meliputi:
 - a. sistim merobohkan bangunan;
 - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Paragraf 3

Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB)

Pasal 65

- (1) Permohonan merobohkan bangunan harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Pekerjaan Umum .
- (2) Formulir isian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan dan/atau Keputusan Bupati.

Paragraf 4

Penerbitan Keterangan Persetujuan PMB

Pasal 66

- (1) Dinas Pekerjaan Umum mengadakan penelitian atas Permohonan Merobohkan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknis dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat Permohonan merobohkan bangunan diajukan.
- (2) Dinas Pekerjaan Umum memberikan tanda terima Permohonan merobohkan bangunan apabila persyaratan administrasi terpenuhi.
- (3) Dinas Pekerjaan Umum memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan dan keselamatan lingkungan.

Paragraf 5

Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 67

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya lima hari kerja setelah rekomendasi diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Paragraf 6

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 68

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan berserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Petugas berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
 - b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
 - c. melarang perlengkapan, peralatan dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

BAB VI

RETRIBUSI

Bagian Pertama

Umum

Pasal 69

- (1) Sebelum memulai pekerjaan, pemohon IMB membayar retribusi terlebih dahulu.
- (2) Besarnya retribusi ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan selambat-lambatnya 15 hari kerja setelah surat pemberitahuan diterima oleh pemohon.
- (4) Retribusi yang telah dibayarkan tidak bisa diminta kembali.
- (5) Balik nama atas IMB dikenakan biaya retribusi sebesar 10% dari bersanya perhitungan kembali retribusi IMB yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Biaya Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan (IMB)

Pasal 70

- (1) Biaya IMB terdiri dari:
 - a. biaya formulir pendaftaran ;
 - b. biaya pemeriksaan gambar/koreksi gambar yang meliputi arsitektur dan konstruksi ;
 - c. biaya pengawasan ;
 - d. biaya sempadan.
- (2) Besarnya biaya-biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan pada nilai bangunan, lokasi bangunan, status bangunan, kelas bangunan, tingkat bangunan, dan luas lantai bangunan.

BAB VII

PENGAWASAN

Pasal 71

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan, penggunaan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 72

- (1) Disamping Pemerintah Daerah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang berupa :
 - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan ;
 - b. memberi masukan kepada pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung ;
 - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan ;
 - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung mengikuti ketentuan dari peraturan yang berlaku.

BAB VIII

SANKSI

Pasal 73

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.

Pasal 74

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 74 dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis ;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan ;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung ;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung ;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung ;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung ;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, atau ;
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat ringannya pelanggaran yang dilakukan.

BAB IX

KETENTUAN PIDANA

Pasal 75

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 4 (empat) bulan dan/atau denda paling banyak 15 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 76

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang – undang ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidanakan kurungan dan/atau pidana denda;
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain ;
 - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup ;
 - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (3) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB X

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 77

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di

lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) berwenang :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran ;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan ;
 - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal dari tersangka ;
 - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat ;
 - e. memanggil seseorang untuk mendengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi ;
 - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara ;
 - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya ;
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut umum melalui Penyidik Polisi Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.
- (4) Penyidik dalam melaksanakan tugasnya membuat Berita Acara setiap tindakan dalam hal:
 - a. pemeriksaan tersangka;
 - b. pemasukan rumah;
 - c. penyitaan barang;
 - d. pemeriksaan saksi;
 - e. Pemeriksaan tempat kejadian.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 78

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan dipergunakan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan dianggap telah memiliki IMB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan, maka dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Pengundangan Peraturan Daerah ini, diwajibkan memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan dimaksud ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana Pemerintah Daerah Daerah.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 79

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan Peraturan Bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada.
- (2) Untuk jenis, besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis dari Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah sebelum dikeluarkan IMB.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 80

- (1) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dan atau Keputusan Bupati.

- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka Peraturan Daerah yang mengatur tentang Bangunan Gedung yang berlaku di Kabupaten Dharmasraya selama ini dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 81

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Dharmasraya.

Ditetapkan di Pulau Punjung
Pada tanggal 22 Januari 2006

BUPATI DHARMASRAYA,

ttd.

H. MARLON MARTUA

Diundangkan di Pulau Punjung
pada tanggal 29 Januari 2007

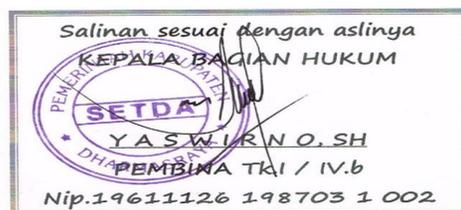
**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN DHARMASRAYA**

ttd.

H. FEBRI ERIZON, SH

NIP. 010123030

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DHARMASRAYA TAHUN 2007 NOMOR 20



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN DHARMASRAYA
NOMOR 20 TAHUN 2007
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktifitas, dan jati diri manusia. Karena itu penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan tata ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung

Sebagai tindak lanjut dari pada pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka untuk mengendalikan pembangunan gedung agar sesuai dengan rencana penataan ruang wilayah Daerah, perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang. Sehingga pelaksanaan pembangunan gedung tersebut dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya.

Sejalan dengan itu agar pendirian bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, maka penyelenggaraan bangunan gedung di daerah perlu diatur dengan Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan banvgunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan,

kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Selain hal tersebut diatas, Peraturan Daerah ini juga mengatur tentang fungsi Bangunan Gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik yang ditinjau dari segi tata bangunannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Lingkup Bangunan Gedung fungsi usaha adalah:

- a. perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- b. perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
- c. perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- d. perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, dan hotel;
- e. wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop dan gedung pertunjukan;
- f. terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara dan pelabuhan laut;
- g. penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan daerah atau penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat dan sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang penetapannya ditetapkan oleh Bupati.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-perhotelan dan sejenisnya.

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Ayat (10)

Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru, dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru dari Bupati.

Perubahan fungsi bangunan gedung termasuk perubahan pada fungsi yang sama, misalnya fungsi usaha perkantoran menjadi fungsi usaha perdagangan atau fungsi sosial pelayanan pendidikan menjadi fungsi sosial pelayanan kesehatan.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Klasifikasi I, II, III dapat didasarkan pada radius terhadap pusat kota, atau berdasarkan fungsi wilayah, dan sebagainya, yang ditetapkan oleh Bupati

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Mengklasifikasikan bangunan gedung berdasarkan status kepemilikannya dimaksudkan untuk kepentingan penerapan persyaratan administrasi dan/atau teknis bangunan gedung yang harus dipenuhi, dan dapat dikaitkan dengan besaran retribusi yang harus dibayar.

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Pengaturan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan

Pengaturan KDB dibedakan dalam tingkatan yaitu;

- a. KDB Tinggi (Lebih besar dari 60% sampai dengan 100%)
- b. KDB sedang (30 % sampai dengan 60 %)
- c. KDB rendah (Lebih kecil dari 30 %)

Untuk daerah /kawasan padat dan/atau pusat kota ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)

KLB ditetapkan untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan luas dengan tetap

mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian sebagai berikut:

- a. bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai)
- b. bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai)
- c. bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai)

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Jarak yang diatur dalam huruf a,b,c,d dan e, merupakan jarak/batas minimal yang harus ditaati

Pada lokasi serongan/lengkungan dipersimpangan jalan untuk kelancaran lalu lintas, ketertiban dan keamanan bagi pemakai jalan, maka lokasi ini tidak diperkenankan untuk dimanfaatkan atau ditanam pohon atau sejenisnya

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

Pasal 17

Cukup Jelas

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 21

Ayat (1)

RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan RTRK, digunakan dalam pengendalian

pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.

Ayat (2)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan pemerintah daerah.

Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan pemukiman yang lebih layak huni, berjati diri dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan pemerintah daerah terkait yang selanjutnya ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup Jelas

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Sistim proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur

dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadinya kebakaran

Sistem proteksi aktif merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 26

Cukup Jelas

Pasal 27

Cukup Jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Ayat (10)

Cukup Jelas

Ayat (11)

Cukup Jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Pencahayaan buatan adalah penyediaan penerangan buatan melalui instalasi listrik dan/atau sistem energi dalam bangunan gedung agar orang didalamnya dapat melakukan kegiatannya sesuai fungsi bangunan gedung.

Ayat (2)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca.

Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau *Skylight*

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Cukup Jelas

Pasal 32

Cukup Jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Fasilitas penampungan kotoran dan sampah disediakan pada setiap bangunan gedung dan/atau terpadu dalam suatu kawasan

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Permeabilitas adalah daya serap tanah terhadap air hujan

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan aksesibilitas pada bangunan gedung meliputi jalan masuk, jalan keluar, hubungan horizontal antar ruang, hubungan vertikal dalam bangunan gedung dan sarana transportasi vertikal, serta penyediaan akses evakuasi bagi pengguna bangunan gedung, termasuk kemudahan mencari, menemukan dan menggunakan alat pertolongan dalam keadaan darurat bagi penghuni dan terutama bagi para penyandang cacat, lanjut usia dan wanita hamil, terutama untuk bangunan gedung pelayanan umum.

Ayat (3)

Kelengkapan prasarana dan sarana bangunan gedung yaitu jenis, jumlah/volume/kapasitas, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Fasilitas komunikasi dan informasi seperti sistem komunikasi, rambu penuntun, petunjuk, dan media informasi lain.

Pasal 36

Cukup Jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung dapat menetapkan penggunaan lif pada bangunan gedung dengan ketinggian diatas lima lantai

Pemilik bangunan gedung dengan ketinggian bangunan gedungnya dibawah lima lantai, yang bermaksud menyediakan lif, harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lif yang berlaku

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 38

Cukup Jelas

Pasal 39

Cukup Jelas

Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Perencanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, perbaikan, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun

Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan perjanjian tertulis adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Ayat (4)

Rencana teknis bangunan gedung dapat terdiri atas rencana-rencana teknis arsitektur, pertamanan, tata ruang dalam, dan disiapkan oleh penyedia jasa perencanaan yang memiliki sertifikat sesuai dengan

peraturan perundang-undangan, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan laporan perencanaan.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Perencanaan bangunan harus disertai dengan rencana kerja dan syarat-syarat pekerjaan.

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Keanggotaan tim ahli bangunan gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksinya, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan.

Ayat (9)

Cukup Jelas

Pasal 43

Cukup Jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Yang dimaksud laik fungsi yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan

Ayat (2)

Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung, dan pemerintah daerah mengesahkannya dalam bentuk sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Pemeriksaan secara berkala dilakukan pemilik bangunan melalui pengkaji teknis sebagai persyaratan untuk mendapatkan atau perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Peraturan perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang tentang Cagar Budaya.

Ayat (2)

Bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap

mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Ayat (3)

Yang dimaksud mengubah yaitu kegiatan yang dapat merusak nilai cagar budaya bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

Perbaikan, pemugaran, dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula, atau dapat dimanfaatkan sesuai dengan potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Bupati.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Huruf a

Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi berarti akan membahayakan keselamatan pemilik dan/atau pengguna apabila bangunan gedung tersebut terus digunakan.

Dalam hal bangunan gedung dinyatakan tidak laik fungsi tetapi masih bisa diperbaiki, pemilik dan/atau pengguna diberikan kesempatan untuk memperbaikinya sampai dinyatakan laik fungsi

Dalam hal pemilik tak mampu, untuk rumah tinggal apabila tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki serta membahayakan keselamatan penghuni atau lingkungan, bangunan tersebut harus di kosongkan.

Apabila bangunan tersebut membahayakan kepentingan umum, pelaksanaan pembongkaran nya dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah

Huruf b

Yang dimaksud dapat menimbulkan bahaya adalah ketika dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya dapat membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan

Huruf c

Termasuk dalam pengertian bangunan gedung yang tidak sesuai peruntukannya berdasarkan RTRW, sehingga tidak dapat diproses izin mendirikan bangunannya.

Ayat (2)

Bupati menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar setelah mendapatkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung yang dilaksanakan secara profesional, independen dan objektif.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 47

Cukup Jelas

Pasal 48

Cukup Jelas

Pasal 49

Cukup Jelas

Pasal 50

Cukup Jelas

Pasal 51

Cukup Jelas

Pasal 52

Cukup Jelas

Pasal 53

Cukup Jelas

Pasal 54

Cukup Jelas

Pasal 55

Cukup Jelas

Pasal 56

Cukup Jelas

Pasal 57

Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukup Jelas

Pasal 60

Cukup Jelas

Pasal 61

Cukup Jelas

Pasal 62

Cukup Jelas

Pasal 63

Cukup Jelas

Pasal 64

Cukup Jelas

Pasal 65

Cukup Jelas

Pasal 66

Cukup Jelas

Pasal 67

Cukup Jelas

Pasal 68

Cukup Jelas.

Pasal 69

Cukup Jelas

Pasal 70

Cukup Jelas

Pasal 71

Cukup Jelas

Pasal 72

Ayat (1)

Huruf a

Apabila terjadi ketidaktertiban dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan

gedung, masyarakat dapat menyampaikan laporan, masukan, dan usulan kepada Bupati

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Penyampaian pendapat dan pertimbangan dapat melalui tim ahli bangunan gedung yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah atau melalui forum dialog dan dengar pendapat publik.

Penyampaian pendapat tersebut dimaksudkan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

Huruf d

Gugatan perwakilan dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh perorangan atau kelompok orang yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 73

Yang dimaksud dengan sanksi administrasi adalah sanksi yang diberikan oleh administrator (pemerintah daerah) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses peradilan karena tidak terpenuhinya ketentuan dalam Peraturan Daerah ini

Pasal 74

Cukup Jelas

Pasal 75

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Untuk membantu proses peradilan dan menjaga objektivitas serta nilai keadilan, hakim dalam memutuskan perkara atas pelanggaran tersebut terlebih dahulu mendapatkan pertimbangan dari tim ahli dibidang bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 76

Cukup Jelas

Pasal 77

Cukup Jelas

Pasal 78

Ayat (1)

Bangunan gedung yang telah memiliki izin mendirikan bangunan sebelum disahkannya Peraturan Daerah ini, secara berkala tetap harus dinilai kelaikan fungsinya sesuai dengan ketentuan peraturan daerah ini

Ayat (2)

Bangunan gedung yang belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat dan setelah berlakunya peraturan daerah ini, diwajibkan mengurus izin mendirikan bangunan melalui pengkajian laik fungsi bangunan gedung dan mendapatkan sertifikat laik fungsi.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 79

Cukup Jelas

Pasal 80

Cukup Jelas

Pasal 81

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DHARMASRAYA NOMOR 21