



PEMERINTAH KABUPATEN PEMALANG

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG NOMOR 6 TAHUN 2006

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEMALANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pemalang perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang ;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib ;
- c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan ;
- d. bahwa Peraturan Bangunan Kabupaten Pemalang tanggal 28 Maret 1957 diundangkan dalam Lembaran Propinsi Jawa Tengah tanggal 21 Oktober 1957 (Tambahan Serie C No. 57) tentang “Mengatur Pembikinan Dan Pembongkaran Bangunan-Bangunan Dalam Kabupaten Pemalang“ sudah tidak sesuai dengan perkembangan pembangunan yang ada, untuk itu perlu ditinjau kembali ;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah ;
2. 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) ;
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) ;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) ;
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470) ;

6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501) ;
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670) ;
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699) ;
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) ;
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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548) ;
11. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) ;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1950 ;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1987 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352) ;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952) ;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955) ;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) ;
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. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pemalang (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2003 Nomor 24) ;
20. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 2 Tahun 2005 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pemalang (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2005 Nomor 11).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN PEMALANG
dan
BUPATI PEMALANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pemalang.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Pemalang.
3. Bupati adalah Bupati Pemalang.
4. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama atau bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, lembaga dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga bentuk usaha tetap dan bentuk badan usaha lainnya.
5. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
7. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
8. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
9. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kabupaten dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
10. 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.

11. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
12. Garis sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran, kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan dan/atau di laksanakannya kegiatan.
13. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentasi perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentasi perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentasi perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
17. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan dalam membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
18. Izin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat IPB adalah Izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
19. Izin Penghapusan Bangunan yang selanjutnya disingkat IHB adalah Izin yang diberikan untuk menghapuskan/merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi, sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.

BAB II AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan azas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya ;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan ;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi :
 - a. hunian ;
 - b. keagamaan ;
 - c. usaha ;
 - d. sosial dan budaya ;
 - e. fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi bangunan untuk :
 - a. rumah tinggal tunggal ;
 - b. rumah tinggal deret ;
 - c. rumah tinggal susun ;
 - d. rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
 - a. masjid termasuk musolla ;
 - b. gereja termasuk kapel ;
 - c. pura ;
 - d. wihara ;
 - e. kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
 - a. perkantoran ;
 - b. perdagangan ;
 - c. perindustrian ;
 - d. perhotelan/penginapan ;
 - e. wisata, rekreasi dan olah raga ;
 - f. terminal ;
 - g. penyimpanan/pegudangan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi :
 - a. bangunan gedung untuk pendidikan ;
 - b. kebudayaan ;
 - c. pelayanan kesehatan ;
 - d. laboratorium ;
 - e. pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi :
 - a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir ;
 - b. instalasi pertahanan dan keamanan ;
 - c. bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- (7) Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi.
- (8) Bangunan gedung yang belum termasuk dalam klasifikasi fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan dari Bupati.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 6

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung laik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Bagian Kedua

Persyaratan Administrasi

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung ; dan
 - c. IMB ;sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kabupaten melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 8

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang :
 - a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

- b. memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendengar pendapat para ahli/Badan Penasehat Teknis Bangunan ;
 - c. menghentikan atau menutup kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan sesuai dalam perizinan, sampai dengan yang bertanggungjawab atas bangunan memenuhi persyaratan yang ditetapkan ;
 - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan atau bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan atau lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan/atau keselamatan manusia/lingkungan, setelah mendengar pendapat para ahli/Badan Penasehat Teknis Bangunan ;
 - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan, atau pembongkaran prasarana dan sarana lingkungan oleh pemilik bangunan/tanah ;
 - f. dapat menetapkan kebijakan terhadap bangunan dan/atau lingkungan khusus dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan/atau keselamatan masyarakat dan/atau keamanan negara mendengar pendapat para ahli/Badan Penasehat Teknis Bangunan ;
 - g. dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur lokal/tradisional mendengar pendapat para ahli / Badan Penasehat Teknis Bangunan.
- (2) Dalam menjalankan tugas Bupati atau pejabat yang ditunjuk, berwenang memasuki halaman, pekarangan dan/atau bangunan dalam rangka melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsinya.

Bagian Ketiga

Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Peruntukkan lokasi

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan peruntukkan lokasi sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.
- (2) Peruntukkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukkan utama sedangkan apabila pada bangunan tersebut peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas Teknis.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya pada Dinas Teknis.
- (4) Untuk pembangunan diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain atau yang melintas sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat izin Bupati.

Paragraf 2

KDB

Pasal 10

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

- (2) 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.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota 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 gedung apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60% (enam puluh perseratus) sesuai dengan fungsi tapak.

Paragraf 3

KLB

Pasal 11

- (1) 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.
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 4

KDH

Pasal 12

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan gedung apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30% (tiga puluh perseratus).
- (4) Setiap 50 m² (lima puluh meter persegi) persil disarankan untuk menanam satu vegetasi peneduh.

Paragraf 5

Ketinggian Bangunan

Pasal 13

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota.
- (2) Masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Bupati dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan dan keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.
- (4) Untuk bangunan tinggi dan bertingkat berlaku KLB di masing-masing lokasi.

Paragraf 6
Garis Sempadan Bangunan

Pasal 14

- (1) Garis sempadan bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan, tepi sungai, tepi saluran, hak tanggul, tepi danau, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, tepi luar kepala jembatan dan tepi daerah manfaat jalan rel kereta api ditentukan dengan berdasarkan lebar jalan, lebar sungai, kondisi pantai, peruntukan kavling/kawasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Letak garis sempadan bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Letak garis sempadan bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (4) Garis sempadan untuk bangunan yang di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (5) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangunan-bangunan menara air, septitenk, kolam atau bangunan selain bangunan ruang ditentukan dengan Peraturan Bupati.
- (6) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan yang tidak tembus pandang ditentukan maksimum 1 (satu) meter dari permukaan halaman/trotoar, selebihnya harus dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
- (7) Garis lengkung pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan ukuran radius tertentu atas dasar fungsi dan peranan jalan serta tidak boleh mengganggu pandangan yang membahayakan lalu lintas.

Paragraf 7
Jarak Antar Bangunan

Pasal 15

- (1) Jarak antar masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling minimum adalah 4 (empat) meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan disekitarnya 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 lainnya ditambah dengan 0,5 (nol koma lima) meter.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antara bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 8
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 16

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan di susun dan di tetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

- (2) RTBL 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 Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 17

- (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) memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya atau arsitektur lokal.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (5) Setiap bangunan sejauh mungkin diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsep arsitektur bangunan tradisional lokal untuk menciptakan suasana lingkungan yang bercirikan/mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.
- (6) Setiap bangunan dapat diberi ornamen atau hiasan tambahan sepanjang tidak mengganggu ketertiban dan hendaknya dapat diserasikan dan sesuai dengan arsitektur lingkungannya.

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan gedung langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan gedung 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 (lima puluh) meter, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati.

Bagian Kelima
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 19

- (1) Setiap pembangunan bangunan gedung yang kemungkinan dapat menimbulkan dampak lingkungan wajib memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Jenis bangunan gedung yang wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) ditentukan oleh Menteri Negara Lingkungan Hidup.
- (3) Jenis bangunan gedung yang wajib dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) ditentukan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (4) Bagi Permohonan IMB dalam mengajukan PIMB harus disertai Rekomendasi Lingkungan dari Instansi yang menangani masalah Bidang Lingkungan Hidup.

Bagian Keenam
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Persyaratan Keselamatan

Pasal 20

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia.
- (3) 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 dan pedoman serta standar teknis yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan bertingkat 2 (dua) lantai atau lebih, dalam pengajuan IMB harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Dinas Teknis yang menangani Pekerjaan Umum mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunan maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 21

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif serta terjangkau oleh mobil pemadam kebakaran.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Untuk bangunan bertingkat harus menyediakan tangga darurat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilengkapi dengan sistem penangkal petir.
- (4) Setiap lokasi/kavling siap bangun dan kawasan yang direncanakan bagi lokasi permukiman penduduk harus memperhatikan ketentuan pada ayat (1) dan mendapat persetujuan Bupati.

Pasal 22

- (1) Penggunaan bahan bangunan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku sebagai berikut :

- a. menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh perseratus) ;
 - b. mempertimbangkan material yang kuat, tidak mudah terbakar, keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya ;
 - c. mudah di dalam perawatan atau diarahkan menggunakan material yang bebas pemeliharaan ;
 - d. tidak merugikan bagi pengguna bangunan yang ada di sekitarnya ;
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
 - (3) Pengecualian dari ketentuan ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Paragraf 2
Persyaratan Kesehatan

Pasal 23

- (1) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih pada bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku, meliputi :
 - a. jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
 - b. pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus di sesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (2) Pengadaan sumber air bersih diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (3) Bangunan yang memakai sistem air panas yang tersambung langsung dengan instalasi air bersih harus dipasang alat pencegah arus balik dari sistem air panas ke sistem air dingin.
- (4) Pembuatan sumur dangkal (sumur gali) sebagai sumber air bersih harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sumur harus ditempatkan pada jarak minimal 10 (sepuluh) meter dari peresapan atau sejenisnya yang dapat mengakibatkan pengotoran atau pencemaran air ;
 - b. selubung sumur dibuat dari bahan kedap air sampai kedalaman minimal 3 (tiga) meter dari permukaan lantai dan ke atas 80 (delapan puluh) centimeter ;
 - c. lantai dan keliling sumur harus dibuat kedap air.
- (5) Pembuatan sumur artesis harus seizin Bupati dan dipasang meteran air sesuai dengan peraturan yang berlaku, bibir sumur harus diberi tanda yang jelas terlihat, terbuat dari tembok batu bata dengan ukuran 40 x 40, tinggi 40 (empat puluh) centimeter.

Pasal 24

- (1) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran drainase.
- (2) Apabila aliran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin yang karena tidak tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara yang ditentukan oleh Bupati.
- (3) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 25

- (1) Semua air limbah domestik pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2) Apabila pembuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin karena belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air limbah domestik harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Bupati.
- (3) Perencanaan dan instalasi jaringan air limbah domestik mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 26

- (1) Setiap pembangunan baru dan/atau perluasan suatu bangunan gedung dilengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuangan sampah.
- (2) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi dan pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, tanah dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah diudara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat pencahayaan yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasional dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4
Persyaratan Kemudahan

Pasal 29

- (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.

Pasal 30

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruangan dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 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 31

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ramp, dan sejenisnya serta lift dan /atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang 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 ramp dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan penggunaan sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 4 (empat) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi 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.
- (7) Ruang lift harus diberi lubang untuk menolong penumpang dalam keadaan darurat.

Pasal 32

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 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 penunjuk 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 33

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 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.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Kelengkapan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran ;
 - b. tempat parkir ;
 - c. sarana transportasi vertikal ;
 - d. sarana tata udara ;
 - e. fasilitas penyandang cacat ;
 - f. sarana penyelamatan ;
 - g. ruang bayi ;
 - h. ruang ibadah ;
 - i. ruang ganti ;
 - j. toilet ;
 - k. jaringan drainase ;
 - l. jaringan sanitasi ;
 - m. sarana kebersihan.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 35

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

- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam BAB IV Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara 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 IV Peraturan Daerah ini, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua
Pembangunan

Pasal 36

- (1) Perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. perencanaan arsitektur ;
 - b. perencanaan konstruksi ;
 - c. perencanaan utilitas.
- (2) Perencana bertanggungjawab dan memastikan bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (4) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari Dinas Teknis yang membidangi Pekerjaan Umum.

Pasal 37

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung diatas 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 rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Bupati dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan

Pasal 38

- (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 IV 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 39

- (1) Bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan 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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (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 40

- (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 IMB ;
 - d. penggunaan bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan IMB dan IPB.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Bupati 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.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keenam
Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung

Pasal 41

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak :
 - a. mendapatkan pengesahan dari Bupati atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan ;
 - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Bupati ;
 - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Bupati ;
 - d. mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Bupati apabila bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan ;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Bupati ;
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Bupati atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung, mempunyai kewajiban :
 - a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya ;
 - b. memiliki IMB ;
 - c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan ;
 - d. meminta pengesahan dari Bupati atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

Pasal 42

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak :
 - a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung ;
 - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun ;
 - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung ;
 - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi ;
 - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban :
 - a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya ;
 - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala ;
 - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksana pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung ;

- d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
- e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
- f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB VI PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Umum

Pasal 43

- (1) Setiap kegiatan membangun dan/atau menggunakan dan/atau membongkar bangunan harus memiliki izin dari Bupati.
- (2) Orang pribadi atau badan sebelum membangun atau merubah bangunan di Daerah di haruskan memiliki IMB dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Orang pribadi atau badan sebelum menggunakan bangunan di Daerah diharuskan memiliki IPB dari Bupati atau Pejabat yang di tunjuk.
- (4) Orang pribadi atau badan sebelum merobohkan/memugar bangunan cagar budaya di Daerah diharuskan memiliki IHB dari Bupati atau Pejabat yang di tunjuk.

Pasal 44

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk mengadakan pemeriksaan Permohonan IMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknik menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.
- (2) Permohonan IMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk yang diberikan, kemudian dapat diajukan kembali.

Pasal 45

- (1) IMB diberikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah seluruh persyaratan dipenuhi.
- (2) 12 (dua belas) bulan setelah berlakunya IMB pemohon belum memulai pelaksanaan pekerjaannya atau pekerjaannya terbengkalai (terhenti) selama 24 (dua puluh empat) bulan, maka IMB batal dengan sendirinya, kecuali rumah tinggal dengan konsep rumah tumbuh.
- (3) Perubahan nama pada IMB dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 46

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

Bagian Kedua
Pengecualian dan Penolakan IMB

Pasal 47

IMB tidak diperlukan dalam hal :

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi) dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter ;
- b. membongkar bangunan yang menurut Dinas Teknis tidak membahayakan ;
- c. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun penampilan dari bangunan semula yang telah mendapat izin ;
- d. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak 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, sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 36 Peraturan Daerah ini.
- e. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah ;
- f. mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 3 (tiga) bulan ;
- g. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 48

Permohonan IMB ditolak apabila:

- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan ;
- b. permohonan IMB yang diajukan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi perlindungan benda peninggalan sejarah dan kelestarian nasional atau mengakibatkan musnahnya peninggalan sejarah benda-benda kebudayaan nasional atau monument lainnya yang patut dipertahankan ;
- c. permohonan IMB yang diajukan bertentangan dengan rasa etis keagamaan, termasuk di dalamnya rasa kesusilaan umum dan bertalian dengan letak dan kegunaannya ;
- d. ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi ;
- e. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang pengguna tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang ;
- f. sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya, bangunan mengganggu dan/atau memperjelek lingkungan sekitarnya ;
- g. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada ;
- h. tanah bangunan untuk kesehatan (hygiene) tidak mengizinkan ;
- i. rencana bangunan tersebut melanggar ketentuan garis sempadan ;
- j. adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Bupati ;
- k. lokasi tersebut sudah ada Rencana Pemerintah ;
- l. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga
Larangan

Pasal 49

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

- a. tidak mempunyai IMB ;
- b. menyimpang dari ketentuan–ketentuan atau syarat–syarat lebih lanjut dari IMB ;
- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB (master plan) ;
- d. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- e. mendirikan bangunan di atas tanah orang lain yang bukan milik sendiri tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah ;
- f. tanah belum berstatus pekarangan/tanah darat ;
- g. tanah termasuk dalam daerah yang dinyatakan daerah rawan bencana alam ;
- h. tanah dalam sengketa.

Bagian Keempat
Pencabutan IMB

Pasal 50

- (1) Bupati mencabut IMB apabila :
 - a. pekerjaan-pekerjaan terhenti itu selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan ;
 - b. izin yang telah diberikan didasarkan pada keterangan–keterangan yang keliru/palsu ;
 - c. pembangunan menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan dalam IMB.
- (2) Pencabutan IMB diberikan peringatan secara tertulis dengan disertai alasan-alasannya.
- (3) Sebelum keputusan dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, Pemegang Izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatan.
- (4) IMB yang telah dicabut dapat dimohonkan untuk diperbaharui setelah Pemegang Izin dapat menghilangkan hal-hal yang menjadi sebab pencabutan izin.

Bagian Kelima
Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 51

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Dinas Teknis berwenang untuk :

- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja ;
- b. memeriksa kesesuaian bahan bangunan yang digunakan dengan persyaratan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) ;
- 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 diberikan ;
 2. peringatan tertulis dari Dinas Teknis tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Keenam
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 52

- (1) Untuk bangunan-bangunan umum setelah 7 (tujuh) hari bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan kepada Bupati.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan.

Pasal 53

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi.
- (3) Dinas Teknis mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat administrasi maupun teknik.
- (4) Bupati secara berkala memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Pasal 54

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, Bupati dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan sertifikat laik fungsi beserta lampirannya.
- (2) Bupati dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati akan mencabut IPB yang telah diberikan.

Bagian Ketujuh
Merobohkan Bangunan

Pasal 55

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik 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 berkonsultasi dengan Dinas Teknis tentang rencana merobohkan bangunan yang meliputi :
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan ;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan ;
 - c. cara merobohkan bangunan ;
 - d. hal-hal yang dianggap perlu.
- (4) Dalam hal merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya izin.

Pasal 56

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

Pasal 57

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kerja setelah Izin Merobohkan Bangunan diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam izin.

Pasal 58

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Dinas Teknis berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan ;

- b. memeriksa kesesuaian perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan dalam Izin Merobohkan Bangunan ;
- 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 dipisahkan dalam Izin Merobohkan Bangunan.

BAB VII PERMOHONAN KEBERATAN

Pasal 59

Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dapat mengajukan permohonan keberatan kepada Bupati terhadap keputusan penolakan atau pencabutan izin oleh Bupati.

Pasal 60

- (1) Permohonan keberatan oleh yang berkepentingan dilakukan secara tertulis, dalam jangka waktu 12 (dua belas) hari setelah diterimanya keputusan.
- (2) Dalam keadaan luar biasa Bupati dapat memperpanjang jangka waktu itu yang selamlamanya 1 (satu) bulan.

Pasal 61

- (1) Bupati membentuk tim untuk mempersiapkan penyelesaian permohonan keberatan itu.
- (2) Jika pencabutan suatu izin bangunan dinyatakan tidak beralasan oleh dan dengan suatu keputusan Bupati maka Izin itu berlaku kembali.
- (3) Penolakan izin yang tidak beralasan, maka permohonan keberatan dapat dilanjutkan.

BAB VIII PENGAWASAN

Pasal 62

Pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Bupati atau Dinas Teknis yang ditunjuk.

Pasal 63

- (1) Disamping Pemerintah Kabupaten, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, berupa :
 - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung ;
 - b. memberi masukan kepada Pemerintah Kabupaten dan/atau Pemerintah 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 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 IX PEMBINAAN

Pasal 64

- (1) Bupati melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah untuk pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- (3) Bupati dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam BAB V.
- (4) Ketentuan mengenai pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB X SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 65

- (1) 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 administratif 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 ;
 - f. pencabutan Izin Mendirikan Bangunan ;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung ;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung ; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

BAB XI PENYIDIKAN

Pasal 66

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyidik Pegawai Negeri Sipil mempunyai wewenang :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian ;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka ;
 - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat ;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang ;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi ;
 - g. mendatangkan orang ahli dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara ;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya ;
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB XII KETENTUAN PIDANA

Pasal 67

- (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 perseratus) dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas perseratus) 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% (dua puluh perseratus) 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana 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% (satu perseratus) 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% (dua perseratus) 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% (tiga perseratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.
- (3) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 69

Apabila bangunan gedung mengakibatkan kerugian/kecelakaan yang mengakibatkan cacat seumur hidup/hilangnya nyawa orang lain, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 70

Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau Rencana Tata Ruang Setempat.

BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 71

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB/IPB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB.
- (3) Penyesuaian bangunan yang belum memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Peraturan Daerah diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

**BAB XV
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 72

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini akan diatur lebih lanjut oleh Bupati sepanjang mengenai pelaksanaannya.

Pasal 73

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Bangunan Kabupaten Pemalang tanggal 28 Maret 1957 diundangkan dalam Lembaran Propinsi Jawa Tengah tanggal 21 Oktober 1957 (Tambahan Serie C No. 57) tentang “Mengatur Pembikinan Dan Pembongkaran Bangunan-Bangunan Dalam Kabupaten Pemalang “ dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 74

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pemalang
pada tanggal 19 Juni 2006

BUPATI PEMALANG,

Cap.ttd

H.M. MACHROES

Diundangkan di Pemalang
pada tanggal 22 Juni 2006

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PEMALANG**

Cap.ttd

SANTOSO

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG
NOMOR 6 TAHUN 2006
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Tujuan Pembangunan Nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum yang pada hakekatnya pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Dalam melaksanakan pembangunan tidak dapat lepas dari kebutuhan sarana dan prasarana pembangunan. Gedung adalah merupakan salah satu prasarana pembangunan yang dibutuhkan sebagai tempat manusia melakukan aktivitasnya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia.

Pembangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturan pembangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, maka untuk mewujudkan pembangunan gedung perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik dan bersejarah.

Perwujudan pembangunan gedung juga tidak terlepas dari peran aktif masyarakat dan penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai jasa perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis pembangunan gedung, dalam rangka meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maka Peraturan Bangunan Kabupaten Pemalang tanggal 28 Maret 1957 tentang "Mengatur Pembikinan dan Pembongkaran Bangunan-Bangunan Dalam Kabupaten Pemalang" sudah tidak sesuai dengan perkembangan pembangunan dewasa ini, maka perlu membentuk kembali Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5) huruf e

Bangunan pelayanan umum meliputi semua kantor pemerintahan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Untuk bangunan tunggal tidak ada batasan ketinggian.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Persyaratan arsitektur bangunan gedung dimaksud untuk mendorong perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang mampu mencerminkan jati diri dan menjadi teladan bagi lingkungannya serta yang dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa.

Ayat (2)

Pertimbangan terhadap bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitar bangunan dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur pengguna bahan serta warna bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Kenyamanan pandangan dapat diwujudkan melalui gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan ruang luar bangunan serta dengan memanfaatkan potensi ruang luar bangunan, ruang terbuka hijau alami atau buatan termasuk pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dampak lingkungan adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak lingkungan adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan :

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hanya :
 1. yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan ;
 2. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah.
- b. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang dan/atau endemik, dan/atau dilindungi peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- c. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suakamargasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan-peraturan perundang-undangan ;
- d. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi ;
- e. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi ;
- f. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sistem proteksi pasif” adalah suatu sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung yang berbasis pada desain struktur dan arsitektur, sehingga bangunan gedung itu sendiri secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjarangan api serta panas bila terjadi kebakaran.

Yang dimaksud dengan “sistem proteksi aktif” adalah sistem deteksi dan alarm kebakaran sedangkan sistem proteksi aktif dalam memadamkan kebakaran adalah sistem hidran, hose – leer, sistem sprinkler dan pemadam api ringan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “aksesibilitas” pada bangunan gedung meliputi jalan masuk, jalan keluar, jalan horisontal antar ruang, hubungan 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 (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1) huruf c

Contohnya seperti instalasi listrik, air bersih (PAM), telpon, penangkal petir, pemadam kebakaran, AC, mechanical electrical dan pembuangan sampah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bangunan gedung 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)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

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

Ayat (1) huruf a

Cukup jelas.

Ayat (1) huruf b

Yang dimaksud dengan membahayakan keselamatan umum adalah ketika dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya dapat membahayakan keselamatan penghuni atau lingkungan bangunan tersebut dan pelaksanaannya dapat dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten.

Ayat (1) huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung seperti masyarakat asli, asosiasi profesi, asosiasi perusahaan, masyarakat pemilik dan pengguna bangunan gedung dan aparaturnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.



PEMERINTAH KABUPATEN PEMALANG

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG

NOMOR TAHUN 2006

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEMALANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pemalang perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang ;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib ;
- c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan ;
- d. bahwa Peraturan Bangunan Kabupaten Pemalang tanggal 28 Maret 1957 diundangkan dalam Lembaran Propinsi Jawa Tengah tanggal 21 Oktober 1957 (Tambahan Serie C No. 57) tentang “ Mengatur Pembikinan Dan Pembongkaran Bangunan-Bangunan Dalam Kabupaten Pemalang “ sudah tidak sesuai dengan perkembangan pembangunan yang ada, untuk itu perlu ditinjau kembali ;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah ;
2. 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) ;
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) ;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) ;
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470) ;

III. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tingkat permanensi bangunan gedung adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud orang atau badan hukum dalam Undang-undang ini meliputi orang perorangan atau badan hukum.

Badan hukum privat antara lain adalah Perseroan Terbatas, yayasan, badan usaha yang lain seperti CV, Firma, dan bentuk usaha lainnya.

Sedangkan badan hukum publik antara lain terdiri dari instansi/lembaga pemerintahan, perusahaan milik negara, perusahaan milik daerah, Perum, Perjan, dan Persero dapat pula sebagai pemilik bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukupjelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan peruntukan lokasi adalah suatu ketentuan dalam rencana tata ruang Kabupaten Pemalang tentang jenis, fungsi atau kombinasi fungsi bangunan gedung yang boleh dibangun pada suatu persil/kapling/blok peruntukan tertentu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Yang dimaksud Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah Koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kapling atau blok peruntukan

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Rencana tata bangunan dan lingkungan memuat persyaratan tata bangunan yang terdiri atas ketentuan program bangunan gedung dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Rencana tata bangunan dan lingkungan ditetapkan oleh pemerintah daerah dan dapat disusun berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, Swasta, dan/ atau masyarakat sesuai tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kapling/blok peruntukan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Ruang terbuka hijau diwujudkan dengan memperhatikan potensi unsur-unsur alami yang ada dalam tapak, seperti danau, sungai, pohon-pohon menahun, tanah serta permukiman tanah dan dapat berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi, serta estetika.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Penetapan bangunan tinggi dan bertingkat disesuaikan dengan ketentuan tata ruang dan diatur oleh Pemerintah Daerah melalui rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Tepi sungai adalah garis tepi sungai yang diukur pada waktu pasang tertinggi.

Tepi pantai adalah garis pantai yang diukur pada waktu pasang tertinggi dan pada waktu bulan purnama.

Penetapan garis, sempadan bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

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

Ayat (12)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk bangunan gedung fasilitas umum seperti bangunan sarana transportasi bawah tanah, penetapan jarak bebas bangunan ditetapkan secara khusus oleh Pemerintah Daerah setelah mempertimbangkan pendapat para tenaga ahli.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Persyaratan arsitektur bangunan gedung dimaksud untuk mendorong perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang mampu mencerminkan dan jati diri dan menjadi teladan bagi lingkungannya serta yang dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa.

Ayat (2)

Pertimbangan terhadap bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitar bangunan dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur pengguna bahan serta warna bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Kenyamanan pandangan dapat diwujudkan melalui gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan ruang luar bangunan serta dengan memanfaatkan potensi ruang luar bangunan, ruang terbuka hijau alami atau buatan termasuk pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan :

- g. Perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hanya
 1. Yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
 2. Perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah.
- h. Terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang dan/atau endemik, dan/atau dilindungi peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- i. Kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seoerti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suakamargasatwa yang ditetapkan menurut peraturan-peraturan perundang-undangan);
- j. Kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- k. Perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- l. Timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Rencana tata bangunan dan lingkungan memuat persyaratan tata bangunan yang terdiri atas ketentuan program bangunan gedung dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif adalah suatu sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung yang berbasis pada desain struktur dan arsitektur, sehingga bangunan gedung itu sendiri secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penyalaran api serta panas bila terjadi kebakaran.

Sistem proteksi aktif dalam mendeteksi kebakaran adalah sistem deteksi dan alarm kebakaran sedangkan sistem proteksi aktif dalam memadamkan kebakaran adalah sistem hidran, hose – leer, sistem spiker dan pemadam api ringan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan bahan kimia yang berbahaya adalah bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Bukaan adalah lubang pada dinding atau lubang utilitas (ducting, AC, plumbung dsb) yang harus dilindungi atau diberi katup penyetop api/ asap untuk mencegah merambatnya api/ asap ke ruang lainnya.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Yang dimaksud penyalaaan adalah penyediaan penerangan buatan melalui instalasi listrik dan/atau sistem energi dalam bangunan gedung agar orang di dalamnya dapat melakukan kegiatannya sesuai fungsi bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud mudah antara lain kejelasan dalam mencapai lokasi, diberi keterangan dan menghindari resiko terjebak.

Yang dimaksud aman antara lain terpisah dengan jalan keluar untuk kebakaran, kemiringan permukaan lantai serta tangga dan bordes yang mempunyai pegangan/pengaman.

Yang dimaksud dengan nyaman antara lain melalui ukuran dan syarat yang memadai.

Ayat (3)

Yang dimaksud fasilitas komunikasi seperti sistem komunikasi, rambu penuntun, petunjuk dan media informasi lain.

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

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan aksesibilitas pada bangunan gedung meliputi jalan masuk, jalan keluar, jalan horisontal antar ruang, hubungan 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 (2)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Kenyamanan kondisi udara yang dimaksud adalah dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

Huruf d

Kenyamanan pandangan dapat diwujudkan melalui gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan ruang luar bangunan serta dengan memanfaatkan potensi ruang luar bangunan, ruang terbuka hijau alami dan buatan, termasuk pencegahan, terhadap silau dan pantulan sinar.

Huruf e

Kenyamanan terhadap getaran adalah suatu keadaan dengan tingkat getaran yang dapat menimbulkan gangguan bagi kesehatan dan kenyamanan seseorang dalam melakukan kegiatannya. Getaran dapat berupa getaran kejut, getaran mekanik, atau seismis, baik yang berasal dari dalam bangunan maupun luar bangunan.

Kenyamanan terhadap kebisingan adalah keadaan dengan tingkat kebisingan yang tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan, dan kenyamanan bagi seseorang dalam melakukan kegiatan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan mengenai penyedia jasa konstruksi mengikuti peraturan perundang-undangan tentang jasa konstruksi.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

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

Yang dimaksud pelaksanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, perbaikan, penambahan, perubahan atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instansi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Yang dimaksud pengawasan pembangunan 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 autentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu belakunya perjanjian dan ketentuan lain yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Kesepakatan perjanjian sebagaimana dimaksud di atas harus memperhatikan fungsi bangunan gedung dan bentuk pemanfaatannya baik keseluruhan maupun sebagian.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan rencana teknis bangunan terdiri dari atas rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam, dan disiapkan oleh penyedia jasa perencana yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, ruang kerja dan syarat-syarat administrasi umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan dan laporan perencanaan.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan mengenai penyedia jasa konstruksi mengikuti peraturan perundang-undangan tentang jasa konstruksi.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Tim Ahli dibentuk berdasarkan kapasitas dan kemampuan Pemerintah Daerah untuk memantu memberikan nasehat dan pertimbangan profesional atas rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum atau tertentu.

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan keseluruhan persyaratan teknis bangunan gedung dan Pemerintah Daerah mengesahkannya dalam bentuk sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan mengenai penyedia jasa konstruksi mengikuti peraturan perundang-undangan tentang jasa konstruksi.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya yang berumur paling sedikit 50 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)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 43

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Pemerintah Daerah menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar setelah mendapatkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung yang dilaksanakan secara profesional, independen, objektif, kedalaman dan luas tingkatan pengkajian teknis sangat bergantung pada kompleksitas dan fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Pelaksanaan pembongkaran yang memakai peralatan berat dan/ atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang telah mendapatkan sertifikat sesuai dengan peraturan perundangan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Biaya izin mendirikan bangunan gedung bersifat terjangkau disesuaikan dengan fungsi kepemilikan dan kompleksitas bangunan gedung serta dimaksudkan untuk mendukung pembiayaan pelayanan perizinan, menerbitkan surat bukti kepemilikan bangunan gedung dan pembinaan teknis penyelenggaraan bangunan gedung, penetapan insetif dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan atau Peraturan Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

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

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan bersifat melekat pada setiap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan membahayakan keselamatan umum adalah ketika dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya dapat membahayakan keselamatan penghuni atau lingkungan bangunan tersebut dan pelaksanaannya dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Dikecualikan bagi rumah tinggal tunggal, khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana tingkat.

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Pelaksanaan merobohkan bangunan yang memakai peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa perobohan bangunan gedung yang telah mendapatkan sertifikat sesuai peraturan perundang-undangan.

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)

Pengawasan dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penrapan peraturan perundang-undangan bidang bangunagedung dan upaya penegakan hukum.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Setiap orang juga berperan dalam menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku seperti dalam memanfaatkan fungsi bangunan gedung sebagai pengunjung pertokoan, bioskop, mall, pasar, dan pemanfaatan tempat umum lain.

Pasal 74

Yang dimaksud sanksi dengan administrasi adalah sanksi yang diberikan oleh administrator (pemerintah) ke pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses Sanksi administratif ini bersifat alternatif.

Pasal 75

Ayat (1)

Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan adalah surat perintah penghentian pekerjaan pelaksanaan sampai dengan penyevelan bangunan gedung.

Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung adalah surat perintah penghentian pemanfaatan sampai dengan penyevelan bangunan gedung.

Pelaksanaan pembongkaran dilaksanakan dan menjadi tanggungjawab pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 76

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 dengan terlebih dahulu mendapatkan pertimbangan dari tim ahli bidang bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 77

Cukup Jelas

Pasal 78

Cukup Jelas

Pasal 79

Cukup Jelas

Pasal 80

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Pemerintah Daerah wajib melakukan pembinaan dan memberikan kemudahan serta pelayanan yang baik kepada masyarakat yang akan mengurus ijin mendirikan bangunan atau sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 81

Cukup Jelas

