

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR
TAHUN 2009 NOMOR 14 SERI C**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR
NOMOR : 14 TAHUN 2009**

TENTANG

PEMBINAAN DAN RETRIBUSI PERIZINAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI OGAN ILIR,

- Menimbang** :
- a. bahwa dengan laju perkembangan pembangunan yang semakin pesat seiring dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka pengaturan, penataan dan pengendalian pendirian bangunan, perlu dilakukan secara lebih menyeluruh dan dinamis;
 - b. bahwa ketentuan yang mengatur mengenai pendirian dan pembongkaran bangunan dalam Kabupaten Ogan Ilir sebagaimana yang termuat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 30 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan materinya sudah tidak sesuai lagi maka perlu diadakan perubahan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan huruf b perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir .
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3186);
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
 4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470);
 6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
 7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4048);

8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4293);
9. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan dan Kabupaten Ogan Ilir di Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 152, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4347);
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389) ;
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara 4844);
12. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3293);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintah di Bidang Pekerjaan Umum kepada Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin dan Kabupaten Daerah Tingkat II Ogan Komering Ilir (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3383);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4139);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);

19. Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 20 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir (Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2007 Nomor 20 Seri E);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 21 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Ogan Ilir (Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2007 Nomor 21 Seri E)

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR

DAN

BUPATI OGAN ILIR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR TENTANG PEMBINAAN DAN RETRIBUSI PERIZINAN BANGUNAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam peraturan daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Ogan Ilir;
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah beserta Perangkat Daerah Otonom yang Lain sebagai Badan Eksekutif Daerah;
3. Bupati adalah Bupati Ogan Ilir;
4. Dinas Pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kabupaten Ogan Ilir;
5. Badan adalah Suatu Bentuk Badan Usaha Meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Persekutuan, Perkumpulan, Firma, Kongsi, Koperasi, Yayasan atau Organisasi yang sejenis, Lembaga Dana Pensiun, dan Badan Usaha lainnya;
6. Petugas adalah Seorang Pegawai Negeri Sipil
7. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah Izin untuk Mendirikan Bangunan yang ditetapkan oleh Bupati, meliputi Bangunan Gedung, non Gedung, Menara dan rangka reklame;
8. Izin Mendirikan Media Reklame selanjutnya disingkat IMMR adalah Izin untuk Mendirikan atau membuat memasang media/bangunan dalam rangka penyelenggaraan reklame dalam wilayah Kabupaten Ogan Ilir yang ditetapkan oleh Kepala Daerah, dimana IMMR ini berlaku juga bagi rangka yang saat ini sudah terpasang sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
9. Izin Penggunaan Bangunan selanjutnya disingkat IPB adalah izin untuk menggunakan bangunan yang ditetapkan oleh Bupati;
10. Kelayakan Penggunaan Bangunan selanjutnya disingkat KPB adalah suatu penilaiannya kelayakan konstruksi bangunan dan pemenuhan kebutuhan fasilitas pendukungnya dari suatu bangunan yang telah dikeluarkan izin penggunaan bangunannya dalam jangka waktu tertentu;
11. Garis Sempadan Jalan selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota yang merupakan tempat batas untuk mendirikan pagar bangunan;
12. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota;
13. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
14. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;

15. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
16. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
17. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan;
18. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada lingkungan tertentu;
19. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota;
20. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar dan memperbaiki, mengganti seluruh atau sebagian bangunan;
21. Bangunan Gedung adalah Wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan social, budaya, maupun kegiatan khusus bangunan yang dipergunakan sebagai wadah kegiatan manusia;
22. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian mulai dari permukaan tanah atau lantai dasar dengan 4 lantai, maksimum 16 m;
23. Bangunan tinggi I adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai 8 lantai, maksimum 40 m;
24. Banguna tinggi II adalah bangunan yang mempunyai ketinggian 9 lantai keatas atau lebih dari 40 m;
25. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap kejalan mempunyai jarak bebas samping terhadap batas pekarangan;
26. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap kejalan tidak mempunyai jarak bebas samping;
27. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis bangunan;
28. bangunan darurat adalah bangunan yang peruntukannya sementara dan umur bangunan tidak lebih dari 2 tahun;
29. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang sebagian konstruksi utamanya dinyatakan permanen dan umur bangunannya dinyatakan kurang dari 15 (lima belas) tahun;
30. Bangunan permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton atau kayu atau baja atau bahan lain yang umur bangunan dinyatakan lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun;
31. Bangunan petak adalah bangunan yang salah satu atau lebih dindingnya dipakai bersama dan dinding lainnya mempunyai jarak terhadap batas perpetakan;
32. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap;
33. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung;
34. Beban gempa adalah semua beban static ekivalen yang bekerja pada gedung yang memberi pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu;
35. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekan udara;
36. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin kerja ;
37. Perancang struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur atau konstruksi bangunan yang memiliki izin kerja;
38. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja;
39. Direksi pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan atas pemilikan bangunan sesuai dengan ketentuan izin membangun;
40. Pemborong adalah orang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai dengan izin;
41. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang, sekelompok ahli, badan yang bertugas mengkaji kelayakan banguna dalam segala aspek teknisnya;

42. Perancah adalah struktur pembantu sementara didalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan;
43. Pagar proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengaman proyek selama masa pelaksanaan;
44. Pagar pekarangan adalah pagar yang merupakan batas perpetakan yang sesuai dengan Rencana Kota;
45. Kompartemen adalah usaha untuk mencegah penjaralan api dengan membuat pembatas dinding,lantai,kolam,balok yang tahan terhadap api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan;
46. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dioperasikan oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran;
47. Hidrant kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air bertekanan dalam upaya penyelamatan, pencegahan dan perlindungan terhadap bahaya kebakaran;
48. Sprinkler adalah suatu sistem pemancar air yang bekerja secara otomatis bila mana suhu ruang mencapai suhu tertentu;
49. Pipa peningkat air (riser) adalah pipa vertical yang berfungsi mengalirkan air ke jaringan pipa ditiap lantai dan mengalirkan air ke pipa-pipa cabang dalam bangunan;
50. Pipa peningkat air kering (dry riser) adalah pipa air kosong dipasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukan air dari pompa kebakaran guna mengalirkan air bila terjadi kebakaran;
51. Pipa peningkat air basah (wet riser) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau didalam areal bangunan;
52. Alarm kebakaran adalah suatu alat pengindera yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memberi peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran;
53. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran;
54. Pintu kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ketangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakaran;
55. Ketahanan terhadap api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur,dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam;
56. Komponen struktur utama adalah bagian-bagian bangunan gedung yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi;
57. Komponen struktur adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul beban maupun tidak;
58. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangunan-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;
59. Penthouse adalah konstruksi yang berada paling atas tidak beratap,yang digunakan untuk mendukung instalasi dan perlengkapan bangunan;
60. Peremajaan lingkungan adalah suatu penataan kembali bangunan dan lingkungan;
61. Bangunan secara umum diklasifikasikan menjadi 4 yaitu: wisma atau rumah, karya atau tempat pekerjaan, suka atau tempat hiburan atau rekreasi, marga atau jalan dan penyempurnaan atau ruang terbuka;
62. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disebut Retribusi adalah biaya yang dipungut atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah;
63. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan. Retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi;
64. Masa Retribusi adalah jangka waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi Wajib Retribusi dalam memanfaatkannya jasa perizinan tertentu dari Pemerintah Daerah;
65. Surat Pendaftaran Objek Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SPORD adalah surat yang digunakan oleh wajib retribusi sebagai dasar penghitungan dan pembayaran retribusi yang terutang menurut peraturan perundang-undangan Retribusi Daerah;

66. Surat Pemberitahuan Retribusi Daerah selanjutnya disingkat SPRD adalah surat yang digunakan oleh Wajib Retribusi untuk melaporkan perhitungan dan pembayaran jumlah retribusi yang terutang;
67. Surat Ketetapan Retribusi Daerah selanjutnya disingkat SKRD adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang;
68. Surat Tagihan Retribusi Daerah selanjutnya disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda;
69. Pendaftaran dan Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data atau informasi serta penatausahaan yang dilakukan oleh petugas retribusi dengan cara penyampaian STRD kepada wajib retribusi untuk diisi secara lengkap dan benar;
70. Perhitungan Retribusi Daerah adalah rincian besarnya retribusi yang harus dibayar oleh Wajib Retribusi (WR) baik pokok retribusi, maupun sanksi administrasi;
71. Surat Ketetapan Retribusi Daerah Lebih Bayar selanjutnya disingkat SKRDLB adalah Surat Keputusan yang harus dibayar oleh wajib retribusi (WR) baik pokok retribusi, maupun sanksi administrasi;
72. Pemabayaran Retribusi Daerah adalah besarnya kewajiban yang harus dipenuhi oleh Wajib Retribusi sesuai dengan SKRD dan STRD ke Kas Daerah atau ketempat lain yang ditunjuk dengan batas waktu yang telah ditentukan;
73. Penagihan Retribusi Daerah adalah serangkaian kegiatan pemungutan Retribusi Daerah yang diawali dengan penyampaian Surat Peringatan, Surat Teguran yang bersangkutan melaksanakan kewajiban untuk membayar Retribusi;
74. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir;
75. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang Retribusi Daerah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB II PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama umum

Pasal 2

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, yang diatur dalam Undang-undang dan Ketentuan yang berlaku, termasuk pedoman dan standar teknisnya;
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi 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;
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.

Bagian kedua Persyaratan Administrasi

Pasal 3

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sesuai yang diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung;

- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Bupati Kabupaten Ogan Ilir melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 4

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 butir a. adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan / kepemilikan tanah, seperti hak inilik, HGB, HGU, HPL, dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa girik, pethuk, akta jual beli, dan akta/bukti ke-pemilikan lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dan pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) butir a. pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Pasal 5

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

Pasal 6

- (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) butir c. adalah surat bukti dari Bupati Kabupaten Ogan Ilir bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang disetujui oleh Bupati Kabupaten Ogan Ilir.
- (2) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Ogan Ilir, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan;
- (3) Orang, Badan/Lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Ogan Ilir, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati untuk mendapatkan IMB.

Bagian Ketiga Persyaratan Bangunan Paragraf 1

Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 7 Peruntukan Lokasi

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ogan Ilir
 - b. Rencana Detail Tata Bangunan dan Lingkungan Kabupaten Ogan Ilir
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan

- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Badan Pertamanan dan Kebersihan kota/Tata Kota Kabupaten Ogan Ilir ;
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat berkoordinasi dengan Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota;
- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati Kabupaten Ogan Ilir;

Pasal 8

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan;
- (3) Ketentuan besarnya 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 umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60%.

Pasal 9

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

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

Pasal 10

Koefisien Daerah Hijau

- (1) Koefisien Daerah Hijau (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 umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%.

Pasal 11

Ketinggian Bangunan

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya;

- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 12

Garis Sempadan

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantal, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan;
- (2) Letak Garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dan tepi jalan/pagar;
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dan Garis pasang tertinggi pada pantal yang bersangkutan;
- (4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dan 5 meter, letak Garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dan tepi jalan/pagar;
- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbalasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah ininimal 2 meter dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
- (6) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbalasan dengan tetangga;
- (7) Apabila Garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan Garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa batang harus disalurkan sampai ke tanah;
- (8) Dilarang menempatkan Lobang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbalasan tangsung dengan tetangga;
- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati-batas pekarangan.

Pasal 13

Garis Sempadan Pantai/Danau/Sungai

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai/danau/sungai, apabila ditetapkan 100 m dari garis pasang tertinggi untuk bangunan gedung di tepi pantai, dan 50 m untuk bangunan gedung di tepi danau/sungai.
- (2) Besarnya garis sempadan pantai/danau/sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli.

Pasal 14

Jarak Antar Bangunan

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4 meter;
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling;
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0.5 meter.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2

Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 15

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

Pasal 16

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan Lalu Lintas;
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian Lingkungan dan kesehatan lingkungan;
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun! berada diatas sungai/saluran/selokan/ pant pengairan;
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar \pm 50 m, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dan Bupati setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Paragraf 3

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 17

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dan 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan Peraturan yang diberlakukan;
- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- (4) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi Terkait sesuai dengan Peraturan yang berlaku;

- (5) Bagi Permohonan Izin Mendirikan Bangunan dalam mengajukan PIMB harus disertai Rekomendasi dan Instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- (6) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut oleh Bupati.

Paragraf 4

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 18

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
- (2) Dalam menyusun RTBL Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat;
- (3) RTBL disusun berdasarkan yang telah ditetapkan akan ditinjau kembali setiap 5 (Lima) tahun disesuaikan;
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu Lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dan aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Persyaratan Keselamatan

Pasal 19

Ketahanan Konstruksi

Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur :

1. Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
2. Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
3. Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
4. Setiap bangunan bertingkat lebih dan dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku;
5. Dinas Pekerjaan Umum mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 20

Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif;
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku, misal:
 - a. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum No. 10/KPTS/2000, tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung;
 - b. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum No. 11/KPTS/2000, tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
 - c. Standar Nasional Indonesia (SNI)/SKBI tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan-rumah dan gedung;
 - d. ketentuan atau standar lain yang berlaku dan atau Peraturan yang diberlakukan saat ini;

Pasal 21

Persyaratan Bahan Bangunan

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

Paragraf 2

Persyaratan Kesehatan

Pasal 22

Jaringan Air Bersih

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

Pasal 23

Jaringan Air Hujan

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota;
- (2) Jika hal dimaksud ayat (1) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum 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 lain yang ditentukan oleh Dinas Pekerjaan Umum;
- (3) Saluran air hujan :
 - a. Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
 - b. Saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
 - c. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 24

Jaringan Air Kotor

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- (2) Pembuangan air kotor dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota;
- (3) Jika hal dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas Pekerjaan Umum;
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah;
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 25

Tempat Pembuangan Sampah

- (1) Setiap pembuangan baru/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman diharuskan memperlengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin
- (2) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas Kebersihan;
- (3) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk ,Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 26

Penghawaan dalam Bangunan

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang;
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku;
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dan ruangan yang bersebelahan;
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dan luas lantai ruangan yang diventilasi;
- (6) Sistem ventilasi buatan harus dibuatkan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat;
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 27

Pencahayaan Dalam Bangunan

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan;
- (3) Pemanfaatan Pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung disesuaikan 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 iluminasi 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 Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan Lanjut usia.

- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 29

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 30

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lit 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 ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lif) 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.

Pasal 31

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 32

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 33

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) 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.

Bagian Kelima

Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan;
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kenyamanan ruang gerak;
 - b. kenyamanan hubungan antarruang;
 - c. kenyamanan kondisi udara;
 - d. kenyamanan pandangan;
 - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB III

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 II.
- (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 III, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Pembangunan

Pasal 36

- (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 di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Bupati dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 37

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M2 dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman;
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat Izin bekerja dari Bupati;
- (3) Perencanaan bangunan Lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan;
- (4) Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
 - a. Perencanaan arsitektur;
 - b. Perencanaan konstruksi;
 - c. Perencanaan utilitas,yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).
- (6) Ketentuan ayat (1), (2), dan (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan
 - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa tuas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan DPU;
 - b. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain;
 1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 3. memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dan 1 m²;
 4. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 5. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat adhoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 38

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli;
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dan 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pemanfaatan

Pasal 39

- (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 III 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.

Pelestarian

Pasal 40

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

Pembongkaran

Pasal 41

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh 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 atau pejabat yang ditunjuknya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB IV
PERIZINAN BANGUNAN
Bagian Pertama

Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan
Paragraf 1
Arahan Perencanaan

Pasal 42

- (1) Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan , pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan, kepada Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota melalui Bidang penataan kota/ tata bangunan yang menangani perizinan/tata kota/tata bangunan, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi:
 - a. Jenis/peruntukan bangunan;
 - b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
 - c. Jumlah lantai/tapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
 - d. Garis Sempadan yang berlaku;
 - e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
 - f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
 - g. Koefisien Daerah Hijau (KDH);
 - h. Persyaratan-persyaratan bangunan;
 - i. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawaasan bangunan;
 - j. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Paragraf 2

**Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan/
Mengubah Bangunan**

Pasal 43

- (1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Lembar isian PIMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Bupati;
- (3) PIMB harus dilampiri dengan ;
 - a. Gambar Situasi;
 - b. Gambar Rencana Bangunan/ Site Plan;
 - c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (Lebih dari 2 Lantai);
 - d. Advice Camat yang bersangkutan;
 - e. Salinan atau Fotokopi bukti pemilikan tanah;
 - f. Persetujuan/Izin Pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan iniliknya.
- (4) Untuk Pembangunan Perumahan harus melengkapi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Surat Keterangan peruntukan kawasan
 - b. Rekomendasi Fiel Banjir
 - c. Izin lokasi pengembangan (luas > dari 1 (satu) hektar, berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku).
 - d. Site Plan yang disahkan oleh Kepala Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota c/q Bidang Penataan Kota.

Pasal 44

- (1) Badang Pertamanan dan Kebersihan Kota mengadakan pemeriksaan PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dan peraturan, pedoman dan standar yang berlaku;

- (2) Pemeriksaan terhadap PIMB dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma;
- (3) Tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (4) Dalam jangka waktu 2 sd. 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), Dinas Pendapatan Kabupaten menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik;
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknik;
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4), Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota c/q Bidang Tata Kota/Tata bangunan akan memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik;
- (7) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota kemudian untuk diajukan kembali.

Paragraf 3

Keputusan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 45

- (1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Izin Sementara dan berlaku dalam waktu 30 hari dan dapat diperpanjang apabila mengajukan permohonan;
- (2) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditandatangani oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya;
- (3) Izin mendirikan bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan;
 - a. Pemohon yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Izin Mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Surat Izin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya;
 - b. Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (4) Izin Mendirikan Bangunan dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun.

Pasal 46

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila ;
 - a. Apabila bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan seperti diatur pada BAB III;
 - b. Karena persyaratan/ketentuan dimaksud Pasal 38 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi;
 - c. Bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ogan Ilir;
 - d. Apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - e. Apabila bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
 - f. Apabila sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;
 - g. Apabila tanah bangunan untuk kesehatan (hygienic) tidak mengizinkan;
 - h. Apabila rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
 - i. Apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah;

- j. Apabila pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah;
- k. Apabila bertentangan dengan undang-undang, Peraturan Daerah propinsi atau Peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 47

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal:

- (1) Membuat lubang-lubang Ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- (2) Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Badan/Dinas tidak membahayakan;
- (3) Pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektoris dan bangunan semula yang telah mendapat Izin;
- (4) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Ditempatkan di halaman belakang;
 - b. Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 37 Peraturan Daerah ini;
- (5) Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- (6) Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
- (7) Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh Izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan;
- (8) Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 48

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

- (1) Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;
- (2) Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;
- (3) Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
- (4) Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
- (5) Mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa Izin pemiliknya atau kuasanya yang sah;

Pasal 49

- (1) Bupati dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
 - a. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal Izin itu diberikan pemegang Izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
 - b. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
 - c. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - d. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan;
- (2) Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk surat Keputusan Bupati kepada Pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya;

- (3) Sebelum Keputusan dimaksud ayat (2) pasal ini dikeluarkan, Pemegang Izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 50

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota tentang :
- Saat akan dimulainya pekerjaan Mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
 - Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;
 - Tiap penyelesaian bagian pekerjaan Mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan;
- (2) Pekerjaan Mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah ditetapkan garis sempadan pagar, garis pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB;
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 51

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

Pasal 52

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku;
- (2) Pemegang Izin Mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;
- (3) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan;
- (4) Pemegang Izin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi

Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 53

- (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) Petugas berwenang untuk :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum;
 - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
 1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari Izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 2. peringatan tertulis tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 54

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
 - a. berita acara pemeriksaan dan pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings);
 - c. fotokopi tanpa pembayaran retribusi;
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pasal ini Kepala Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
- (3) Jangka waktu penerbitan STF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan;

Pasal 55

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

Pasal 56

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

Pasal 57

Pengawasan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan Sertifikat Laik Fungsi beserta Lampirannya;
- (2) Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan Sertifikat Laik Fungsi ;

- (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 diterbitkan.

Bagian Keempat

Permohonan Merobohkan Bangunan

Pasal 58

Petunjuk Merobohkan Bangunan

- (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 minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Teknis yang meliputi :
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. cara merobohkan bangunan;
 - d. hal-hal lain yang dianggap perlu.

Pasal 59

Perencanaan Merobohkan Bangunan

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

Pasal 60

Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan

- (1) PMB harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota;
- (2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Bupati .

Pasal 61

Penerbitan Keterangan Persetujuan Merobohkan Bangunan

- (1) Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota mengadakan penelitian atas Permohonan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat permohonan diajukan;
- (2) Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota memberikan tanda terima PMB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (3) Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan;

Pasal 62

Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

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

Pasal 63

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

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

BAB V

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Pertama Perizinan

Pasal 64

- (1) Setiap kegiatan membangun bangunan dalam daerah, wajib memiliki IMB terlebih dahulu dari Bupati.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dipergunakan untuk :
 - a. Mendirikan bangunan baru;
 - b. Mendirikan bangunan tambahan pada bangunan yang sudah ada sesuai dengan peruntukannya;
 - c. Mengubah sebagian atau seluruh bangunan yang sudah ada sesuai dengan peruntukannya.
- (3) Selain harus memiliki IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.

Pasal 65

- (1) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah ini, pemohon terlebih dahulu harus mengajukan surat permohonan tertulis kepada Bupati.
- (2) Tata cara persyaratan yang harus dilengkapi oleh Pemohon untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini ditetapkan dengan keputusan Bupati.
- (3) Apabila kelengkapan persyaratan telah dilengkapi oleh pemohon, maka proses permohonan IMB diselesaikan selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya permohonan tersebut.

Pasal 66

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya, jika pemohon tidak melengkapi atau memenuhi persyaratan teknis dalam jangka waktu yang ditetapkan.
- (2) Apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan IMB, penyelesaian permohonan izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini, setelah waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak yang surat pemberitahuannya disertai alasan-alasan penolakan.

Pasal 67

Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila :

- a. Berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan mendirikan bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
- b. Kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan merugikan atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum kesehatan dan keserasian lingkungan ;
- c. Pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan ; dan atau
- d. Bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan dalam rencana kota.

Bagian Kedua Pembekuan dan Pencabutan serta Pembatalan Izin

Pasal 68

- (1) Bupati dapat membekukan IMB apabila dikemudian hari ternyata ada sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Pembekuan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini diberitahukan secara tertulis kepada pemilik IMB dengan disertai alasan.
- (3) Pemilik IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan secara tertulis kepada Bupati, pembuktian penyelesaian sengketa dan mematuhi ketentuan atas pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (4) Apabila pemilik IMB telah menyelesaikan sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, mematuhi ketentuan dalam membangun, Bupati mencabut surat pembekuan secara tertulis kepada pemilik IMB.

Pasal 69

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila :
 - a. IMB berdasarkan kelengkapan izin yang diajukan dan keterangan pemohon yang ternyata tidak benar;
 - b. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari persyaratan yang tercantum dalam surat IMB; dan atau
 - c. Dalam waktu selama-lamanya 6 (enam) bulan ternyata suatu keharusan yang berdasarkan peraturan-peraturan yang tidak dipenuhi.
 - d. Keputusan pencabutan surat IMB sebagaimana dimaksud pasal ini diberitahukan secara tertulis kepada pemilik IMB tersebut dengan disertai alasan-alasan.
 - e. Terhadap bangunan yang telah dicabut surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, 6 (enam) bulan terhitung sejak pencabutannya dan tidak ada penyelesaian lanjutan, maka bangunan harus dibongkar sendiri oleh pemilik IMB atau dibongkar paksa oleh Bupati dengan biaya dibebankan kepada pemilik IMB.

Pasal 70

- (1) IMB dapat dibatalkan atau dicabut apabila :
 - a. Setelah 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan IMB pelaksanaan pekerjaan pembangunan belum juga dimulai;
 - b. Dalam waktu 6 (enam) bulan berturut-turut pelaksanaan pembangunan terhenti sebagian atau seluruhnya sehingga bangunan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
 - c. Dikemudian hari ternyata keterangan atau lampiran persyaratan permohonan IMB yang diajukan palsu atau dipalsukan baik sebagian maupun seluruhnya; dan atau
 - d. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan tidak sesuai dengan IMB serta ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dapat diperpanjang sebelum jatuh tempo dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dicantumkan dalam surat IMB.
- (4) Perpanjangan waktu surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah.

Bagian Ketiga Tertib Bangunan

Pasal 71

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai oleh pemohon setelah surat IMB ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Untuk pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, kepada pemohon diterbitkan izin mendirikan bangunan oleh Dinas Teknis yang membidangi.
- (3) Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam IMB harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian-penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan yang ditetapkan.

Pasal 72

- (1) Ketinggian bangunan, peruntukan, GSJ, dan GSB yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan.
- (2) Apabila GSJ dan GSB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, belum ditetapkan dalam rencana kota, Bupati dapat menetapkan GSJ dan GSB.
- (3) Penetapan GSJ dan GSB yang disyaratkan dalam surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, dipatok di lapangan , untuk selanjutnya ditetapkan dalam rencana Tapak (advice Planning).

Pasal 73

Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengamanan terhadap lalu lintas udara atau lalu lintas sungai.

Pasal 74

IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan :

- a. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa ;
- b. Mendirikan kandang pemeliharaan binatang dan luasnya tidak lebih dari 10 m² ; dan atau
- c. Perbaikan-perbaikan yang ditentukan oleh Bupati.

Pasal 75

- (1) Selama pelaksanaan kegiatan mendirikan bangunan, pemilik IMB atau pelaksanaan bangunan harus menjaga keamanan, keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketentraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya.
- (2) Setelah selesai pekerjaan mendirikan bangunan 7 X 24 jam pemilik IMB atau pelaksana bangunan diwajibkan menyampaikan laporan secara tertulis kepada Bupati dan kepada pemohon diberikan surat IPB sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah ini.

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun pada bangunan tertentu harus dilakukan oleh pemborong dan diawasi oleh direksi pengawas yang memiliki surat izin bekerja dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut.
- (2) Ketentuan tentang pemborong dan direksi pengawas dan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, ditetapkan oleh Bupati

Pasal 77

- (1) Pemborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Direksi pengawas harus melaporkan secara tertulis dimulainya kegiatan membangun secara terinci dan berkala kepada Bupati.
- (3) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negative lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Bupati.

Pasal 78

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, menjadi beban dan tanggung jawab pemborong dan atau pemilik bangunan

Bagian Keempat Pengendalian Pembangunan dan Bangunan

Pasal 79

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan penanggulangan kebakaran.
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli yang memiliki surat izin bekerja sesuai bidangnya masing-masing terdiri dari :
 - a. Perancang arsitektur pembangunan ;
 - b. Perancang struktur bangunan ; dan
 - c. Perancang instalasi dan perlengkapan bangunan
- (3) Para ahli perencanaan dan perancang harus memiliki rekomendasi dari ikatan organisasi profesi yang diakui oleh pemerintah.
- (4) Surat izin bekerja sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 80

- (1) Dalam setiap perencanaan dan perancangan bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk perencana dan perancang sebagaimana dimaksud pasal 17 Peraturan Daerah ini, kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bidang Teknis apabila terjadi penggantian perancangan dan atau perencanaan bangunan.

Pasal 81

- (1) Gambar perencanaan dan perancangan bangunan antara lain terdiri dari:
 - a. Gambar rancangna arsitektur;
 - b. Gambar dan perhitungan struktur;
 - c. Gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
 - d. Gambar rinci dan perhitungan lain yang ditetapkan, getaran suara serta pancaran radiasi.
- (2) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.
- (3) Penyajian rencana dan rancangan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, diwajibkan dalam gambar yang dengan dilengkapi ukuran, penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan letak garis sepadan dan sejenisnya.
- (4) Penyajian rencana dan rancangan bangunan untuk pemeliharaan, perluasan atau perubahan, harus digambar dengan jelas, baik keadaan yang ada maupun pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud.

Pasal 82

- (1) Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat di lingkungannya dan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Bupati menetapkan ketentuan teknis lebih lanjut tentang perletakan bangunan secara teknis perubahan dan penambahan bangunan, dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan serta kaidah perencanaan kota.

Pasal 83

Bupati dapat menetapkan dalam suatu lingkungan, untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Bagian Kelima Pemeliharaan Bangunan dan Pekarangan

Pasal 84

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam surat IMB yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu segi kesehatan, kebersihan dan keamanan.
- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan sesuai dengan bidangnya.
- (3) Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, bagian bangunan dan pekarangan tertentu ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 85

- (1) Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukan pekerjaan-pekerjaan yang menurut Bupati dianggap perlu berdasarkan pemberitahuan secara tertulis.
- (2) Pekerjaan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, harus dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam pemberitahuan.

Pasal 86

Bupati dapat memberi kelonggaran teknis pada pembaharuan seluruh atau sebagian dari bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut didapat keadaan atau lingkungan yang lebih baik.

Pasal 87

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau keseluruhan yang tidak layak huni atau Bauvallig atau digunakan jika ditinjau dari struktur bangunan dan jaringan instalasi serta membahayakan penghuni dan atau lingkungan.
- (2) Bupati dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan dan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada dibawah Pemerintah Daerah.
- (3) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (4) Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud ayat (2) dan (3) pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Bupati atas beban biaya pemilik bangunan.

Pasal 88

Bupati menetapkan daerah-daerah bangunan dan atau bagian bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi sebagai daerah cagar budaya, yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

Pasal 89

Terhadap kegiatan membangun bangunan dan atau bagian bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan, Bupati dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bagian bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

BAB VI KETENTUAN TEKNIS MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Pertama Ketentuan Arsitektur Lingkungan

Pasal 90

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dari rencana kota.

- (2) Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini :
- a. Klasifikasi bangunan menurut penggunaannya terdiri dari :
 - 1) Bangunan rumah tinggal;
 - 2) Bangunan non rumah tinggal;
 - 3) Bangunan campuran; dan
 - 4) Bangunan khusus.
 - b. Klasifikasi bangunan menurut ketinggiannya terdiri dari :
 - 1) Bangunan rendah maksimal 4 lantai;
 - 2) Bangunan tinggi I (:5-8 lantai (tinggi \leq 40 meter);
 - 3) Bangunan tinggi II (:9 lantai keatas (tinggi \geq 40 meter); dan
 - 4) Bangunan konstruksi khusus.
 - c. Klasifikasi bangunan menurut kualitas konstruksi terdiri dari :
 - 1) Bangunan permanen;
 - 2) Bangunan semi permanen; dan
 - 3) Bangunan tidak permanen.
 - d. Klasifikasi bangunan rumah tinggal menurut tipenya terdiri dari :
 - 1) Rumah tunggal;
 - 2) Rumah gandeng 2.3 atau 4;
 - 3) Rumah kelompok (5-10 unit);
 - 4) Rumah deret (row house); dan
 - 5) Rumah apartemen.
 - e. Klasifikasi bangunan non rumah tinggal menurut tipenya terdiri dari :
 - 1) Bangunan perkantoran;
 - 2) Bangunan kantor pos;
 - 3) Bangunan perniagaan atau perdagangan;
 - 4) Bangunan bank;
 - 5) Bangunan perhotelan;
 - 6) Bangunan perbelanjaan atau supermarket;
 - 7) Bangunan rekreasi, hiburan, kesenian, museum;
 - 8) Bangunan pendidikan ;
 - 9) Bangunan perpustakaan;
 - 10) Bangunan olahraga;
 - 11) Bangunan peribadatan;
 - 12) Bangunan pasar;
 - 13) Bangunan pertemuan, restoran;
 - 14) Bangunan industri (gedung, bengkel, pabrik) ;
 - 15) Bangunan kesehatan;
 - 16) Bangunan praktek dokter;
 - 17) Bangunan reklame ; dan
 - 18) Bangunan sarang wallet atau sejenisnya;
 - f. Klasifikasi bangunan khusus menurut tipenya terdiri dari :
 - 1) Bangunan militer ;
 - 2) Bangunan pelabuhan laut;
 - 3) Bangunan bandara ; dan
 - 4) Bangunan stasiun dan terminal;
- (3) Hal-hal yang dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama berupa bangunan campuran adalah:
- a. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya;
 - b. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah industri (ringan, kerajinan, rumahan) dan bukan sebaliknya;
 - c. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya;

- d. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya;
 - e. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya;
 - f. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri perniagaan dan bukan sebaliknya;
 - g. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya;
 - h. Semua bangunan dengan status induk bangunan kelembagaan ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya; dan atau
 - i. Semua bangunan dengan status induk bangunan pendidikan ditambah bangunan umum atau perniagaan atau kelembagaan dan bukan sebaliknya;
- (4) Setiap bangunan yang didirikan pada daerah peruntukan campuran, harus aman dari bahaya pencemaran lingkungan, bahaya kebakaran dan bahaya banjir.

Pasal 91

- (1) Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (2) Pada lokasi-lokasi tertentu Bupati dapat menetapkan pengarahannya rencana tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

Pasal 92

Bupati dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum, dan fasilitas sosial dengan tetap memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

Pasal 93

Penempatan bangunan-bangunan tidak boleh mengganggu ketertiban umum, lalu lintas, prasarana kota dan pekarangan, bentuk arsitektur bangunan dan lingkungan serta harus memenuhi kekuatan struktur dengan memperhatikan keserasian, keselamatan dan keamanan lingkungan.

Pasal 94

Pada lingkungan bangunan tertentu Bupati dapat menetapkan ketentuan penggunaan setiap lantai dasar atau lantai lainnya pada bangunan, untuk kepentingan umum.

Pasal 95

Pada daerah atau lingkungan tertentu Bangunan dapat menetapkan tata cara membangun yang harus diikuti dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan kebersihan lingkungan.

Pasal 96

- (1) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu harus dilengkapi dengan kajian lingkungan.
- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan cair dan padat lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah untuk menetralkan limbah dibawah baku mutu sebelum dibuang ke saluran umum.
- (3) Bangunan yang menghasilkan asap dan debu harus dilengkapi dengan alat penyaring atau Jaring Perangkap Debu sesuai standar

Pasal 97

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan.
- (2) Bupati dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, untuk bangunan perumahan, bangunan umum dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.
- (3) Bupati dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, untuk bangunan umum yang menyediakan ruang terbuka lebih luas dan atau lebih kecil dari KDB dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 98

- (1) Setiap bangunan yang harus didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Apabila perpetakan tidak dipenuhi atau tidak tetapkan berdasarkan luas tanah dibelakang GSJ yang dimiliki.
- (3) Pengabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak lampai, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan.

Pasal 99

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratn luas minimum perpetakan, Bupati dapat menetapkan lain dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 100

Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum.

Pasal 101

- (1) GSB ditetapkan dalam rencana kota. Bupati dapat menetapkan lebih lanjut tentang peletakan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan.
- (2) Bagian bangunan yang boleh melampaui GSB adalah :
 - a. Teras terbuka (tidak pakai tiang) 1,5 meter;
 - b. Balkon 1,5 meter;
 - c. Luifel 2,50 meter, tinggi, 3,00 meter;
 - d. Tritisan atap 1,50 meter;
 - e. Rumah jaga dengan luas maksimal 6 m²;
 - f. Gapura (pintu gerbang);
 - g. ATM maximum 6 m²;
 - h. Genset maximum 6 m²;
 - i. Monumen; dan
 - j. Bangunan reklame.

Pasal 102

- (1) Dalam hal membangun bangunan layang diatas jalan umum, saluran dan atau sarana lainya harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Bupati.

- (2) Bangunan layang sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini tidak boleh mengganggu kelancaran lalu lintas kendaraan, orang dan barang, tidak mengganggu dan merusak sarana kota maupun prasarana jaringan kota yang berada dibawah atau diatas tanah serta tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 103

Bangunan yang akan dibangun dibawah tanah melintasi sarana kota harus mendapat izin Bupati dan memenuhi persyaratan :

- a. Tidak diperkenankan untuk tempat tinggal;
- b. Tidak mengganggu fungsi prasarana (jaringan kota) dan sarana kota yang ada;
- c. Sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan; dan
- d. Memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 104

Bangunan yang dibangun diatas atau didalam air harus mendapat izin dari Bupati dan harus memenuhi persyaratan :

- a. Sesuai dengan rencana kota;
- b. Aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air;
- c. Penggunaannya tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitar, mengganggu lalu lintas air dan tidak menimbulkan pencemaran;
- d. Penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air;
- e. Sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan; dan
- f. Ruang dalam bangunan dibawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 105

- (1) Pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 12.5 meter dari jalur tegangan tinggi terluar serta tinggi bangunan tidak boleh melampaui garis sudut 45° (empat puluh lima derajat), yang diukur dari jalur tegangan tinggi terluar.
- (2) Bupati dapat menetapkan lain dengan memperhatikan pertimbangan para ahli dan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 106

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Bupati demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran dan batasan atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.
- (3) Batasan atas ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, pada daerah tertentu harus mendapatkan rekomendasi dari instansi terkait.

Pasal 107

- (1) Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya.

- (2) Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan cagar budaya harus serasi dengan bangunan pemugaran tersebut.

Pasal 108

Ketinggian pekarangan yang berdekatan harus dibuat sedemikian sehingga tidak merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.

Pasal 109

- (1) Bagi daerah yang belum mempunyai rencana teknik ruang kota, Bupati dapat memberikan persetujuan membangun bersyarat pada daerah tersebut.
- (2) Apabila dikemudian hari ada penetapan rencana teknik ruang kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.

Pasal 110

- (1) Bupati dapat memberikan persetujuan sementara untuk mempertahankan jenis bangunan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Pada lokasi tertentu, Bupati dapat menetapkan jenis bangunan tertentu yang bersifat sementara, dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan kebakaran dan sanitasi lingkungan.

Pasal 111

- (1) Lingkungan bangunan pada daerah yang rencana kotanya belum dapat diterapkan, untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan daerah atau jenis penggunaannya yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian kota.
- (2) Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana kota, dapat melakukan perbaikan, sesuai dengan peruntukan.
- (3) Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.
- (4) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih sesuai dengan golongan peruntukan rencana kota, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas, gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

Pasal 112

- (1) Atap dan dinding bangunan dalam lingkungan bangunan yang letaknya berdekatan dengan bandara tidak diperkenankan dibuat bahan yang menyilaukan.
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, serta kelengkapan bangunan, tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas udara.

Pasal 113

- (1) Setiap perancangan arsitektur lingkungan harus memperhatikan tersedianya sarana dan prasarana sesuai dengan standar lingkungan dan persyaratan teknis yang berlaku.

- (2) Setiap perancangan arsitektur lingkungan tidak boleh merugikan lingkungan sekitar yang telah ada tidak boleh menutup jalan umum maupun menutup saluran air.

Pasal 114

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu daerah sebagai daerah bencana, daerah banjir dan sejenisnya.
- (2) Pada Daerah bencana sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, Bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun dengan mempertimbangkan keamanan dan kesehatan lingkungan.

Pasal 115

- (1) Bupati dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan atau membatasi, melarang membangun didaerah tersebut.
- (2) Bangunan-bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, diperkenankan mengadakan perbaikan darurat, bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari izin.
- (3) Bupati dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, sebagai daerah peremajaan kota.

Bagian Kedua Persyaratan Arsitektur Bangunan Paragraf I

Persyaratan Tata Ruang

Pasal 116

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tapaknya menyeluruh yang mencakup rencana penggalian dan pengurungan, sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan serta dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan dan sesuai dengan standar lingkungan dan permukiman berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 117

Tata letak bangunan didalam satu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas, yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan.

Pasal 118

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyatan fungsi utama bangunan, keselamatan, keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2) Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda, dengan memperhatikan keserasian, keamanan, kebisingan dan arsitektur lingkungan sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan daerah ini.
- (3) Setiap bangunan selain terdiri dari rung-ruang fungsi utama harus pula dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

- (4) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan keamanan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 119

- (1) Penambahan lantai dan atau tingkat pada suatu bangunan diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota, sejauh tidak melebihi KLB dan harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.
- (2) Penambahan lantai tingkat sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, harus memenuhi persyaratan keamanan struktur sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini dan harus mendapat izin terlebih dahulu dari Bupati.

Paragraf 2 Ruang Luar Bangunan

Pasal 120

- (1) Ruang terbuka diantara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya, yang hamparannya ditanami dengan rumput atau menggunakan coneblock.
- (2) Kepala Dinas/Badan yang membidangi dapat menetapkan garis sempadan muka bangunan pada jalan-jalan buntu atau pada jalan-jalan umum lainnya yang belum diatur oleh Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) ditetapkan minimal sebesar lebar jalan atau minimum 2 meter.

Pasal 121

Ketentuan sementara tentang tata cara dan persyaratan membangun pada daerah-daerah yang rencana kotanya belum dapat diterapkan sepenuhnya dapat ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 122

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak didepan GSB adalah :

- a. Detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan.
- b. Detail unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan.
- c. Unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

Pasal 123

- (1) Cara membangun renggang, sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan, bagian belakang dan bagian depan yang berbatasan dengan pekarangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Cara membangun rapat tidak berlaku sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, kecuali jarak bebas bagian belakang minimal 2,00 meter dari dinding lantai dasar ke batas tanah.

Pasal 124

Pada bangunan renggang dari lantai 1 sampai dengan 4 jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 meter dan pada setiap penambahan lantai berikutnya jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 meter dari jarak bebas lantai dibawahnya, kecuali bangunan rumah tinggal.

Pasal 125

- (1) Pada bangunan rapat dari lantai 1 hingga lantai 4, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedangkan untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 62 Peraturan Daerah ini.
- (2) Kepala Daerah menetapkan pola dan atau detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk perubahan dan atau penambahan bangunan.

Pasal 126

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah diatur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan berdasarkan tipe Wkc, Wsd, Wbs- 1 dan Wbs- 2.
- (2) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan bentuk perpetakan yang perpetakannya belum diatur, maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (3) Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan rencana kota, maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan atau ayat (2) Pasal ini.

Pasal 127

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi dan tidak bertingkat dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Untuk pencahayaan dan sirkulasi udara pada bagian belakang ruang garasi diharuskan ada lubang udara minimal 5% dari luas lantai.

Pasal 128

- (1) Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal 2,0 m.
- (2) Panjang bangunan rapat maksimal 50 meter, baik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, maupun bangunan bukan rumah tinggal.
- (3) Jarak bangunan lain dengan bangunan rapat sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, minimal 4 (empat) meter.

Pasal 129

Pada bangunan rapat pada setiap kelipatan maksimal 15 meter kearah dalam harus disediakan ruang terbuka untuk sirkulasi udara dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 10% pada satu sisi dari luas lantai dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.

Pasal 130

- (1) Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 (enam) meter, ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi, samping kanan dan kiri pekarangan minimal 3 (tiga) meter, serta jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 (lima) meter dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Tinggi tampak bangunan industri dan gudang yang lebih dari 6 (enam) meter ditetapkan jarak bebasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 62 Peraturan Daerah ini.

Pasal 131

- (1) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
 - a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan
 - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau lubang, maka jarak dinding tersebut minimal satu setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.
- (2) Jarak bebas sebagaimana dimaksudkan ayat (1) Pasal ini sesuai ketentuan Pasal 62 Peraturan Daerah ini.

Pasal 132

Jarak bebas antara GSB dan GSJ pada lantai kelima atau lebih, sesuai dengan jarak bebas yang ditetapkan, sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 62 Peraturan Daerah ini.

Pasal 133

- (1) Pada dinding terluar lantai dasar dan lantai berikutnya tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas sebagaimana dimaksud Pasal 62 Peraturan ini.
- (2) Pada dinding terluar lantai dasar dan lantai berikutnya tidak boleh dibuat jendela, bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan sirkulasi udara atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 meter dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh, apabila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 meter di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 meter dari permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

Pasal 134

- (1) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dan mudah terbakar dapat diberi izin apabila:
 - a. Lokasi bangunan terletak diluar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 meter dari jalan umum, jalan kereta api dan bangunan lain disekitarnya,
 - b. Lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 meter, dimana ruang terbuka pada pintu depan harus tertutup dengan pintu yang kuat dan diberi papan peringatan DILARANG MASUK;
 - c. Bangunan yang didirikan tersebut diatas, harus terletak pada jarak minimal 10 meter dari batas-batas pekarangan; dan
 - d. Bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut, diarahkan ke daerah yang lain.
- (2) Bangunan yang fungsinya menggunakan, menyimpan, memperdagangkan, atau memproduksi bahan radio aktif, racun, bau tidak sedap/ atau mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, harus dapat menjamin keamanan, keselamatan serta kesehatan penghuni jalan lingkungannya, harus mendapat izin khusus dari Bupati.

Pasal 135

- (1) Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan sebagai berikut:
 - a. Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding atau kolom terluar;

- b. Luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,2 meter di atas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100%;
- c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 meter di atas lantai ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- d. Overstek atap yang melebihi lebar 1,5 meter dan tidak melampaui GSB maka kelebihannya dianggap sebagai luas lantai denah;
- e. Luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 meter di atas lantai ruangan dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100%;
- f. Teras terbuka dan teras tertutup tetap diperhitungkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- g. Dalam perhitungan KLB luar lantai dibawah tanah. Diperhitungkan seperti luas lantai diatas tanah;
- h. Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB asal tidak melebihi 50 % dari KLB yang ditetapkan, selebihnya perhitungan 50 % terhadap KLB;
- i. Lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150 % dari KLB yang ditetapkan; dan
- j. Ramp dan tangga terbuka dihitung 50 % selama tidak melebihi 10 % dari luas lantai dasar yang diperkenankan.

(2) Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSB.

(3) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 136

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang dan arsitektur bangunan.
- (2) Dalam hal perhitungan ketinggian dinding bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai.
- (3) Mezanine yang luasnya melebihi dari 50 % dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (4) Terhadap bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olahraga, bangunan serba guna dan bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini.

Pasal 137

- (1) Pada bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 meter diukur secara vertikal dari permukaan tanah pekarangan, atau dari permukaan lantai dasar dalam hal ini permukaan tanah tidak teratur.
- (2) Bupati menetapkan pengecualian dari ketentuan pada ayat (1) Pasal ini, bagi bangunan – bangunan yang karena sifat atau fungsinya, terdapat detail atau ornamen tertentu.

Pasal 138

Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 139

Pada bangunan rumah tinggal kopel, apabila terdapat perubahan atau penambahan bangunan harus diperhatikan kaidah – kaidah arsitektur bangunan kopel.

Pasal 140

- (1) Tinggi tampak rumah tinggal tidak boleh melebihi ukuran jarak antara kaki bangunan yang akan didirikan dengan GSB yang seberangan dan maksimal 9 (sembilan) meter.
- (2) Tinggi tampak bangunan rumah susun, diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.

Pasal 141

Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24 % dengan memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

Pasal 142

Tata cara membangun rapat :

- a. Bidang dinding dan atap terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan.
- b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 20 cm dari batas pekarangan.
- c. Perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu

Pasal 143

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan jumlah kebutuhan.
- (2) Penyediaan parkir dipekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 144

- (1) Pada daerah tertentu Bupati dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang bangunan renggang maksimal 2,5 meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,5 meter diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Pada pagar GSJ sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini, harus tembus pandang dengan bagian bawahan dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 0,75 meter diatas permukaan tanah pekarangan.

- (5) Pagar sudut pada GSJ ketinggian maksimal 1,5 m di atas tanah pekarangan dan tembus pandang.
- (6) Pada kawasan peruntukan perdagangan/ jasa dan atau ruang publik tidak boleh didirikan pagar pada area antara GSB dan GSJ dan pada GSJ.

Pasal 145

- (1) Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSJ.
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan beroda empat pada porsil sudut minimal 8 meter untuk bangunan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, letak pintu pagar kendaraan bermotor roda empat harus terletak pada salah satu ujung batas pekarangan.

Paragraf 3 Ruang Dalam Bangunan

Pasal 146

- (1) Bentuk dan ukuran ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan.
- (2) Perlengkapan ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan dan keselamatan umum.
- (3) Pintu-pintu bangunan ibadah, bangunan umum atau bangunan tempat berkumpul orang banyak harus membuka keluar.
- (4) Setiap bangunan atau kompleks bangunan harus memiliki kakus dan atau pembuangan air kotor sendiri.

Pasal 147

Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar.

Pasal 148

- (1) Suatu bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (2) Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, mushola, kantin atau ruang makan dan atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai.
- (3) Untuk bangunan umum lainnya harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang.
- (4) Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang harus disediakan pada setiap jenis penggunaan bangunan ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 149

- (1) Setiap ruang dalam bangunan harus menggunakan pencahayaan dan sirkulasi udara yang alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela minimal 10 % dari luas lantai atau pintu yang dapat dibuka dan langsung berbatasan dengan udara luar.

- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dibolehkan untuk bangunan bukan rumah apabila menggunakan sistem pencahayaan dan sirkulasi udara buatan.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang mengandung bahaya api.

Pasal 150

- (1) Ruang rongga atap hanya diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan, dan keselamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ruang rongga atap hanya untuk rumah tinggal harus mempunyai sirkulasi udara dan pencahayaan yang memadai.

Pasal 151

- (1) Setiap penggunaan ruang atap yang luasnya tidak lebih dari 50 % dari luas lantai dibawahnya tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan.
- (2) Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunan.

Pasal 152

- (1) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap dan atau gas, harus disediakan lubang dan atau cerobong hawa secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
- (2) Cerobong asap dan atau gas sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, harus memenuhi ketentuan tentang kebakaran.

Paragraf 4

Unsur dan Perlengkapan Bangunan

Pasal 153

- (1) Lantai dan dinding yang memisahkan ruang dengan penggunaan yang berbeda dalam suatu bangunan, harus memenuhi persyaratan ketahanan api sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara.
- (3) Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

Pasal 154

Dilarang membuat lubang pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api kecuali dilengkapi alat penutup yang memenuhi syarat ketahanan api.

Pasal 155

Dinding dan lantai atap dan pintu yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang sinar X, ruang radio aktif dan ruang sejenis harus memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 156

Bupati dapat menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penderita cacat.

Pasal 157

- (1) Bangunan yang penggunaannya bersifat umum apabila mempunyai ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai, harus dilengkapi dengan sistem transportasi vertikal (lift) dan tangga darurat.
- (2) Lift yang disediakan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, minimal satu diantaranya harus berfungsi sebagai lift kebakaran.

Pasal 158

- (1) Penggunaan escalator hanya dapat diperkenankan untuk menghubungkan lantai ke lantai sampai dengan maksimal 4 (empat) lantai.
- (2) Bupati dapat menetapkan ketentuan lain, selain ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, apabila segi keamanan dan keselamatan dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Setiap pemasangan escalator harus dilengkapi dengan alat pangaman serta pencegah bahaya menjalarnya api dan asap pada saat kebakaran.
- (4) Pada perletakan escalator terhadap unsur bangunan lainnya harus terdapat ruangan kosong minimal 50 cm.

Pasal 159

Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai, harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan tidak membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

Pasal 160

- (1) Lebar, jumlah dan lokasi sarana jalan keluar pada bangunan harus memenuhi persyaratan bagi keselamatan jiwa manusia, dan tidak digunakan untuk fungsi atau kegiatan lain.
- (2) Bupati menetapkan lebih lanjut persyaratan teknis tentang sarana jalan keluar.

Pasal 161

- (1) Setiap tangga kebakaran yang berada diluar bangunan, harus dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon, atau teras terbuka dengan luas minimal 10 meter dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisi dengan tinggi minimal 1.20 meter.
- (2) Setiap tangga kebakaran diluar bangunan harus mempunyai lebar bordes sebesar tangga.

Pasal 162

- (1) Setiap bangunan berlantai 3 (tiga) atau lebih harus dilengkapi dengan tangga kebakaran.
- (2) Setiap tangga kebakaran tertutup pada bangunan 5 (lima) lantai atau lebih, harus dapat melayani semua lantai mulai dari lantai bawah kecuali ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas hanya dibuat tanpa bukaan (opening) kecuali pintu masuk tunggal pada tiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan langsung dengan jalan, pekarangan atau tempat terbuka.

(3) Ketentuan teknis mengenai tangga kebakaran ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 163

Setiap tangga ruang bawah tanah (basement) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Ruang bawah tanah (basement) harus dilengkapi dengan minimal 2(dua) buah tangga yang menuju ke tingkat permukaan tanah dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum, maka diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan atau lapangan terbuka.
- b. Setiap pekarangan atau lapangan terbuka yang berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud huruf a Pasal ini, harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar.
- c. Apabila tangga dari lantai ruang bawah tanah (basement) tangga dan lantai tingkat bertemu pada suatu sarana jalan luar yang sama maka harus diberikan pemisah dan tanda petunjuk jalan keluar yang jelas.

Pasal 164

- (1) Dilarang menggunakan tangga melingkar (tangga sylinder) sebagai tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki lebar minimal 1,20 meter dan tidak boleh menyempit ke arah bawah.
- (3) Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan yang kuat setinggi 1,10 meter dan mempunyai lebar injak minimal 28 cm dan tinggi maksimal anak tangga 20 cm.
- (4) Tangga kebakaran terbuka yang terletak di luar bangunan harus berjarak minimal 1 meter dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut.
- (5) Jarak pencapaian tangga kebakaran dari setiap titik dalam ruang efektif, maksimal 25 meter apabila tidak dilengkapi dengan sprinkler dan maksimal 40 meter apabila dilengkapi dengan sprinkler.

Pasal 165

- (1) Jarak antara landasan tangga (bordes) sampai landasan berikutnya pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 2,5 meter yang diukur secara vertikal.
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (head room) tidak kurang dari 2 (dua) meter yang diukur dari lantai injak sampai pada ambang bawah struktur di atasnya.
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai bordes atau dari bordes minimal 3 (tiga) buah maksimal 12 buah

Pasal 166

- (1) Setiap tangga untuk mencapai ketinggian 60 cm atau lebih harus menggunakan pegangan tangga.
- (2) Setiap sisi tangga yang terbuka harus menggunakan pegangan tangga.
- (3) Apabila pada kedua sisi tangga terdapat dinding dari ruang tangga dimaksud cukup menggunakan suatu pegangan tangga.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm sedang untuk bangunan lainnya minimal 1,2 meter.
- (5) Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 25 cm tinggi anak tangga maksimal 20 cm

Pasal 167

- (1) Tangga melingkar dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar maka lantai yang dilayani maksimal 36 m².
- (2) Tangga tegak (leader) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian keatas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan.

Pasal 168

- (1) Persyaratan lebar ditetapkan sesuai dengan lebar tangga.
- (2) Kemiringan ramp untuk sarana jalan keluar tidak boleh lebih dari 1 berbanding 12, dan untuk penggunaan lain dapat lebih cukup dengan perbandingan 1 berbanding 8.
- (3) Apabila panjang ramp melebihi 15 meter, harus disediakan 1 buah landasan (bordes) dengan panjang 3 (tiga) meter, pada setiap jalan maksimal 15 meter.
- (4) Permukaan lantai ramp harus diberi lapisan kasar atau bahan anti slip.

Pasal 169

- (1) Lebar koridor bangunan buka tempat tinggal minimal 1,20 meter.
- (2) Ketinggian bebas pada koridor minimal 2,20 meter yang diukur dari lantai ke langit-langit.
- (3) Koridor harus dilengkapi tanda petunjuk yang jelas arah sarana jalan keluar.
- (4) Lebar koridor yang berfungsi sebagai sarana jalan keluar minimal 1,80 meter

Pasal 170

- (1) Ruang utilitas diatas atap (penthouse) hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, mekanikal elektrik, tanki air, cerobong (shaft) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan dengan ketinggian ruangan tidak boleh melebihi 2,40 meter diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, kecuali untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperlukan lebih sesuai dengan keperluan.
- (2) apabila luas lantai melebihi 50 % dari luas lantai dibawahnya maka ruangan utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambah tingkat.

Pasal 171

- (1) Bupati dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter diatas pelat atap.
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter 7 (tujuh) meter kali 7 (tujuh) meter dengan ruang bebas disekeliling landasan rata-rata 5 (lima) meter, atau ditentukan lain oleh instansi berwenang.
- (3) Daerah landasan helikopter dan sarana jalan keluar harus bebas dari cairan yang mudah terbakar.
- (4) Landasan helikopter diatas atap dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya.
- (5) Penggunaan landasan helikopter harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Pasal 172

- (1) Bangunan umum yang melebihi ketinggian 3 (tiga) lantai harus menyediakan cerobong (shaft) untuk elektrik, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, saluran telepon dan saluran surat serta saluran lainnya yang diperlukan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (2) Bangunan tempat tinggal yang melebihi ketinggian 3 (tiga) lantai selain persyaratan yang ditentukan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, perlu dilengkapi dengan cerobong sampah, kecuali apabila menggunakan cara lain atas persetujuan Bupati.

Pasal 173

- (1) Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral, diperkenankan maksimal 5 (lima) lantai dan atau kapasitas penampungan sebanyak 500 sampai dengan 600 mobil, kecuali apabila menggunakan ramp lurus.
- (2) Dalam menghitung kapasitas bangunan parkir ditetapkan luas parkir bruto minimal 25 m² / mobil.
- (3) Tinggi minimal ruang bebas struktur (head room) adalah 2,25 meter.
- (4) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman (parapet) setinggi minimal 90 cm dari permukaan lantai tersebut.
- (5) Setiap lantai ruang parkir harus memiliki sarana transportasi dan atau sirkulasi vertikal untuk orang.
- (6) Pada bangunan parkir harus disediakan sarana keselamatan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 174

- (1) Kemiringan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir maksimal 1 berbanding 7.
- (2) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan, maka sudut kemiringan tersebut maksimal 1 berbanding 20 serta dipasang penahan roda.

Pasal 175

Pada ramp lurus jalan satu arah pada bangunan parkir, lebar jalan minimal 3 (tiga) meter dengan ruang bebas struktur di kanan kiri minimal 60 cm.

Pasal 176

- (1) Pada ramp melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 meter dan untuk jalan dua arah, lebar jalan minimal 7 (tujuh) meter dengan pembatasan jalan lebar 50 cm. tinggi minimal 20 cm.
- (2) Jari-jari tengah ramp melingkar minimal 9 (sembilan) meter dihitung dari as jalan terdekat.
- (3) Setiap jalan pada ramp melingkar harus mempunyai ruang bebas minimal 60 cm terhadap struktur bangunan.

Paragraf 5

Bangunan-bangunan dan Pekarangan

Pasal 177

- (1) Setiap bangunan-bangunan baik pada bangunan atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, ditetapkan oleh Bupati .

Pasal 178

- (1) Curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan, tidak boleh jatuh keluar batas pekarangan, dan harus dialirkan ke sumur resapan dan atau saluran kota pada bahan bangunan.
- (2) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, ditetapkan oleh Bupati .

Bagian Ketiga Persyaratan Arsitektur

Pasal 179

Persyaratan teknis atau ketentuan teknis bangunan dari ketentuan arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan ditetapkan oleh Kepala Badan Pertamanan dan Kebersihan Kota.

Bagian Keempat Ketentuan Struktur Bangunan

Paragraf 1 Dasar Perencanaan Struktur Bangunan

Pasal 180

- (1) Persyaratan perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup:
- Konsep dasar
 - Penentuan data pokok
 - Analisis struktur beban vertikal
 - Analisis struktur terhadap beban gempa, angin dan beban khusus.
 - Analisis bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap.
 - Pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap.
 - Analisis dan Pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi sistem pondasinya.
- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini untuk perencanaan dan perhitungan struktur bangunan.
- (3) Untuk merencanakan dan menghitung struktur bangunan harus dilaksanakan oleh ahli struktur.
- (4) Ahli struktur sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini harus mempunyai Surat Izin Bekerja Perencanaan (SIBP) yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 181

- (1) Jarak minimal antara dua bangunan yang berdekatan dan atau delatasi baru dihitung berdasarkan peraturan Perencanaan tahun gempa untuk bangunan ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Terhadap bangunan yang merupakan satu kesatuan (monolit) dengan panjang lebih dari 500 meter konstruksinya harus diperhitungkan dengan perubahan suhu.

Pasal 182

Dalam perencanaan konstruksi untuk penambahan tingkat bangunan baik sebagian maupun keseluruhan perencanaan konstruksi harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

Pasal 183

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan struktur maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur sebagaimana dimaksud pasal 118 Peraturan Daerah ini dilindur.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak memenuhi ketentuan, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan atau penyesuaian.

Pasal 184

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanan.
- (2) Pada bangunan dengan basement dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah.
- (3) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini ditentukan oleh Kepala Daerah.

Pasal 185

- (1) Perencanaan sambungan pada pondasi tiang pancang berdasarkan perhitungan ahli struktur.
- (2) Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 186

Pada perencanaan pondasi dengan sistem yang baru atau yang belum lazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban struktur di atasnya serta beban-beban lainnya harus dibuktikan dengan cara terlebih dahulu oleh Kepala Daerah.

Bagian kelima Keamanan Bangunan Terhadap Bahaya Kebakaran

Paragraf 1 Persyaratan Keamanan Ruang

Pasal 187

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran serta penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya, bangunan yang dimaksud adalah bangunan umum, pabrik dan gudang serta bangunan yang mempunyai resiko tinggi terhadap kebakaran dan ledakan.
- (2) Setiap fungsi ruang atau penggunaan bangunan yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisir, fungsi ruang yang dimaksud adalah dapur laboratorium kimia, tempat penyimpanan bahan kimia gas.

- (3) Ruang lain yang mempunyai resiko kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi dinding atau lantai kompartemen yang ketahanan apinya minimal 3 (tiga) jam, dan pada dinding lantai kompartemen tersebut tidak boleh terdapat lubang terbuka, kecuali bukaan yang dilindungi.
- (4) Ruang sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan atau diawasi, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan.
- (5) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruangan penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, harus dilindungi dengan pencegahan kebakaran manual dan atau sistem pemadam otomatis.

Pasal 188

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem alarm otomatis yang sekurang-kurangnya mempunyai :
 - a. Lonceng atau sirine dan sumber tenaga baterai cadangan
 - b. Alat pengindra (Sprinkler)
 - c. Panel indikator yang dilengkapi dengan :
 - 1) Fasilitas kelompok alarm ;
 - 2) Saklar penghubung dan pemutus arus ;
 - 3) Fasilitas pengujian baterai dengan Volt meter dan Amper meter ; dan
 - d. Peralatan bantu lainnya.
- (2) Setiap alarm yang dipasang pada bangunan harus selalu siap pakai dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi.

Paragraf 2

Persyaratan Tahan Api dan Perlindungan Terhadap Api

Pasal 189

Klasifikasi bangunan ditentukan menurut tingkat ketahanan struktur utama terhadap api, terdiri dari :

- a. Bangunan kelas A ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 3 jam;
- b. Bangunan kelas B ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 2 jam;
- c. Bangunan kelas C ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal $\frac{1}{2}$ jam ; dan
- d. Bangunan kelas D ialah bangunan yang tidak tercakup kedalam kelas A,B,C, dan diatur secara khusus.

Pasal 190

- (1) Ketahanan api komponen struktur utama pada 4 (empat) lantai teratas pada bangunan tinggi, minimal 1 (satu) jam, sedang dari lantai 5 (lima) sampai dengan lantai 14 dari atas minimal 2 (dua) jam dan dari lantai 5 (lima) sampai terbawah minimal 3 (tiga) jam.
- (2) Ketahanan api dinding luar pemikul maupun dinding partikel pada 4 (empat) lantai teratas minimal 1 (satu) jam dan dari lantai bawah tersebut sampai lantai terbawah minimal 2 (dua) jam.
- (3) Ketahanan api dinding luar bukan pemikul yang mempunyai resiko terkena api pada semua lantai minimal 1 (satu) jam.

(4) Ketahanan api dinding bukan pemikul pada bagian dalam semua lantai minimal $\frac{1}{2}$ jam.

Pasal 191

(1) Pada bangunan tinggi, ketahanan api untuk atap minimal $\frac{1}{2}$ jam.

(2) Pada atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter, maka ketahanan api atap minimal 1 (satu) jam.

Pasal 192

Pada bangunan yang tidak terkena keharusan menggunakan sprinkler, apabila dilengkapi dengan sistem sprinkler, maka ketahanan struktur utama yang disyaratkan 3(tiga) jam diperkenankan menjadi 2 (dua) jam.

Pasal 193

Unsur-unsur interior bangunan gedung yang direncanakan tahan api, harus memenuhi ketentuan sesuai dengan standar api yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 194

Bagian bangunan, ruang dalam bangunan karena fungsinya mempunyai resiko tinggi terhadap bahaya keracunan, harus merupakan suatu kompartemen terhadap penjalaran api, asap, dan gas beracun.

Pasal 195

(1) Setiap bangunan sedang kelas A dan bangunan tinggi kelas B, harus dilindungi dengan suatu sistem sprinkler yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan.

(2) Bangunan rendah kelas A apabila sebagian sisi luarnya dinding massif, harus dilindungi dengan sistem sprinkler.

(3) Dinding massif sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, maksimal 75% dari luas dinding.

Pasal 196

Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. Pemasangan hidran harus memenuhi ketentuan dan dipasarkan sedemikian rupa sehingga panjang selang dan pancaran air dapat mencapai dan melindungi seluruh permukaan lantai bangunan ; dan
- b. Setiap pemasangan hidran halaman harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 197

(1) Pada setiap bangunan permanen bahan penutup atap harus terbuat dari bahan tahan api minimal $\frac{1}{2}$ jam.

(2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, hanya diperbolehkan untuk bangunan yang bersifat sementara, bersifat spesifik dan atau diberi lapisan tahan api harus mendapat izin dari Kepala Daerah.

Pasal 198

Pengakhiran dinding kompartemen dengan atap atau lantai di atasnya, harus menerus sampai dibawah lantai atau atap di atasnya.

Paragraf 3
Persyaratan Terinci Terhadap Penyelamatan

Pasal 199

- (1) Lebar dan jumlah pintu keluar pada setiap fungsi ruang harus diperhitungkan untuk dapat menyelamatkan penghuni ruang dalam waktu yang singkat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sarana jalan keluar untuk kebakaran harus bebas dari segala hambatan serta dilengkapi dengan tanda petunjuk jalan keluar yang harus selalu dalam kondisi yang baik, mudah dilihat dan dibaca

Pasal 200

Bangunan seperti atrium dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 meter ke atas, harus dilengkapi peralatan yang dapat mengeluarkan asap dari dalam bangunan pada saat terjadi kebakaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 201

- (1) Kamar instalasi mesin lift kebakaran serta ruang luncur lift kebakaran, harus dilindungi dengan dinding yang tidak mudah terbakar sesuai dengan klasifikasi bangunannya.
- (2) Pemisah antara kamar mesin dan ruang luncur lift kebakaran harus terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar, dengan bukaan yang hanya diperlukan untuk ventilasi.
- (3) Apabila lift kebakaran terletak dalam suatu ruang luncur lift lainnya, maka dinding ruang luncur lift harus memenuhi persyaratan sebagai mana dimaksud ayat (1) dan (2) pasal ini.

Pasal 202

- (1) Pada dapur dan ruang lain yang sejenis yang mengeluarkan uap atau asap udara panas, harus dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas, dan apabila udara dalam ruang tersebut mengandung banyak lemak, harus dilengkapi dengan alatpenangkap lemak.
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar harus dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.

Pasal 203

- (1) Bukaan vertikal pada bangunan yang dipergunakan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik harus sepenuhnya tertutup dengan dinding dari bawah sampai atas tertutup pada setiap lantai.
- (2) Apabila harus diadakan bukaan pada dinding penutup bukaan vertikal sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, maka bukaan harus dilindungi dengan penutup tahan api minimal sama denganketahanan api dinding atau lantai.

Pasal 204

- (1) Luas ventilasi asap kendaraan lift maksimal 0,30 m² dan untuk cerobong lainnya maksimal 0,50 m².
- (2) Ventilasi asap tunggal pada bukaan tegak hanya diizinkan apabila bukaannya menembus atap dan apabila tidak menembus harus dipasang 2 (dua) buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.

Pasal 205

- (1) Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis batas pemilikan tanah harus tahan api minimal 2 (dua) jam.
- (2) Pada bangunan deret, dinding batas antara bangunan maksimal 16 meter dinding batas tersebut harus menembus atap dengan tinggi minimal 0,50 meter dari seluruh permukaan atap.

Bagian Keenam Instalasi dan Perlengkapan Bangunan

Paragraf 1 Instalasi Listrik

Pasal 206

- (1) Perencanaan instalasi listrik arus kuat pada bangunan berlantai 5 (lima) atau lebih dan bangunan umum harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (2) Sistem instalasi listrik arus kuat dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 207

- (1) beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sumber daya utama pada bangunan harus menggunakan tenaga listrik dan Perusahaan Listrik Negara.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, tidak memungkinkan, sumber daya utama dapat menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik, yang penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan perundang undangan yang berlaku.
- (4) Bangunan dan ruang khusus dimana tenaga listrik tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.

Pasal 208

Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan berlantai 5 (lima) atau lebih dan bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau terjadi kebakaran.

Pasal 209

- (1) Instalasi listrik arus kuat sebagaimana dimaksud pasal 207 peraturan daerah ini yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.
- (2) Hasil pemeriksaan dan pengujian sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, disampaikan kepada Kepala Daerah.

Pasal 210

Pada ruang panel hubung dan atau ruang panel bagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayanan, serta diberi ventilasi cukup.

Paragraf 2 Instalasi Penangkal Petir

Pasal 211

Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak bentuk dan penggunaannya diatap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Pasal 212

- (1) suatu instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan termasuk juga manusia yang ada didalamnya, terhadap bahaya sambaran petir.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan,
- (3) tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (4) Terhadap instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala.
- (5) Setiap perluasan atau penambahan bangunan instalasi penangkal petir, harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.

Pasal 213

Perbaikan terhadap kerusakan instalasi penangkal petir pada bangunan harus mendapat izin dari Kepala Daerah.

Paragraf 3 Instalasi Tata Udara Gedung

Pasal 214

Sistem tata udara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta di perhitungkan berdasarkan standar normalisasi teknik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 215

Udara segar yang dimasukkan kedalam sistem tata udara gedung, harus sesuai dengan kebutuhan penghuni dalam ruang yang dikondisikan, serta memperhatikan kebersihan udara.

Pasal 216

Sistem ventilasi pada bangunan rumah sakit untuk ruang operasi, ruang seteril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular, tidak dibenarkan mempergunakan sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit kebagian lain bangunan.

Pasal 217

- (1) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam dan minimal 50% volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 160 meter di atas lantai.
- (2) Ruang parkir pada ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari lebih dari satu lantai.

Pasal 218

- (1) Cerobong (ducting) sistem penutup api tata udara gedung harus dilengkapi dengan penutup api (fire dumper) yang dapat menutup sendiri apabila terjadi kebakaran.
- (2) Penutup api (fire dumper) dalam cerobong sebagaimana dalam ayat (1) pasal ini, harus mempunyai ketahanan api dinding dimana bagian cerobong tersebut dipasang.

Paragraf 4 Instalasi Transportasi Dalam Gedung

Pasal 219

- (1) Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan mengganggu dan merugikan, lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Jenis dan persyaratan penggunaannya berdasarkan struktur normalisasi teknik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 220

- (1) Kapasitas angkut yang dinyatakan dalam izin, harus memenuhi kapasitas angkut maksimum dari lift dimaksud.
- (2) Kapasitas angkut lift yang diizinkan, harus tertulis pada angka dinyatakan dalam jumlah orang yang diangkut.
- (3) Kapasitas angkut barang yang diizinkan, harus tertulis pada sangkar dan dinyatakan dalam kg.
- (4) Jumlah dan kapasitas lift harus mampu melakukan pelayanan optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan.

Pasal 221

- (1) Struktur dan material lift dan eskalator harus dalam keadaan tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan serta harus ada sertifikat kelayakan dan jaminan dari perusahaan yang bersangkutan.
- (2) Konstruksi dan instalasi lift dan eskalator harus memenuhi keterangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5
Instalasi plambing dan Air Buangan

Pasal 222

Sistem plambing dan air buangan serta penempatannya harus diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar normalisasi teknik dan peraturan perundang –undangan yang berlaku.

Pasal 223

Pada setiap bangunan harus disediakan sistem air bersih dan air buangan guna menyalurkan air bersih ke alat plambing dan membuang air limbah dari peralatan plambing serta tidak mengganggu lingkungan dan saluran kota (got, parit, saluran primer, sekunder dan tersier)

Pasal 224

Gedung yang mempunyai alat plambing harus dilengkapi dengan sistem drainase, untuk menyalurkan air kesaluran umum, sedangkan apabila tidak terdapat saluran umum, penyaluran air buangan harus dilakukan atas petunjuk instansi yang berwenang.

Pasal 225

- (1) Sumber air bersih pada bangunan yang harus diperoleh dari sumber air PAM, apabila sumber air bukan dari PAM, maka sebelum digunakan harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (2) Apabila sumber air dari sumber dalam (deepwell) harus mendapat izin dari instansi yang berwenang.

Pasal 226

- Tangki Persediaan air yang melayani keperluan gedung, hidran kebakaran dan sistem sprinkler harus :
- a. Direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut.
 - b. Mempunyai lubang aliran keluar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dari dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan untuk pemadam kebakaran maupun sprinkler dapat dipertahankan.

Pasal 227

Buangan yang mengandung radio aktif dan bahan berbahaya dan beracun (B3) harus diamankan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan cara pembuangannya harus mendapat izin khusus dari instansi yang berwenang.

Paragraf 6
Instalasi Komunikasi Dalam Gedung

Pasal 228

Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung serta penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 229

- (1) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 meter ke atas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini harus menggunakan sistem khusus, sehingga apabila sistem dan peralatannya rusak, maka sistem telepon darurat tetap bekerja

Paragraf 7 Instalasi Gas

Pasal 230

Sistem instalasi gas beserta penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Paragraf 8 Instalasi Lain

Pasal 231

Instalasi lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan memenuhi segala aspek keamanan, keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, serta bangunan dan lingkungannya.

Bagian Ketujuh Pelaksanaan Membangun Paragraf 1 Tertib Pelaksanaan Membangun

Pasal 232

Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang :

- a. Keselamatan dan Kesehatan;
- b. Kebersihan dan Keserasian Lingkungan;
- c. Keamanan dan Kesehatan Terhadap Lingkungan Sekitarnya; dan
- d. Pencegahan dan Penanggulangan bahaya kebakaran.

Pasal 233

- (1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan membangun wajib mengikuti petunjuk teknis yang diberikan oleh Kepala Dinas Tata Kota.
- (2) Apabila pelaksanaan kegiatan membangun menggunakan teknologi atau cara baru yang belum lazim, maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan pelaksana atau pemilik bangunan harus terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Kepala Daerah.

Pasal 234

Apabila dalam pelaksanaan kegiatan membangun terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini maka dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Kepala Daerah.

Paragraf 2
Sarana Pelaksanaan Membangun

Pasal 235

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek, nomor IMB dan batas pekarangan harus dipasang setinggi minimal 2,5 meter, dengan memperhatikan keamanan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSJ.
- (2) Untuk kegiatan membangun sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, yang pelaksanaannya terpaksa melampaui GSJ harus mendapat persetujuan dari Kepala Daerah.
- (3) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pengguna jalan, maka pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengamanan yang melindungi pengguna jalan.
- (4) Papan nama proyek IMB berukuran 60 cm X 40 cm.

Pasal 236

- (1) Jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat, dan penempatannya tidak boleh mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota.
- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka perlu dibuat konstruksi pengamanan berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar masuk Proyek.
- (3) Jalan Keluar masuk sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, harus dibuatkan tanda atau rambu lalu lintas.

Pasal 237

Konstruksi bekisting dan perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan sekitarnya.

Pasal 238

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang menggunakan alat bantu seperti ramp, jembatan darurat, tangga darurat, jaringan pengamanan dan alat bantu lainnya harus memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 239

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun harus dilengkapi dengan:
 - a. Alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku ; dan
 - b. Sarana pembersih bagi kendaraan yang masuk dan keluar proyek.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun yang tinggi lebih dari 10 lantai atau lebih dari 40 meter, harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara.

Pasal 240

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik untuk sumber daya listrik darurat, lift angkut barang atau orang dan lain-lain yang bersifat sementara harus memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 241

Penempatan dan pemakaian alat-alat besar untuk pelaksanaan kegiatan membangun, tidak boleh menimbulkan bahaya, merusak dan atau gangguan terhadap bangunan maupun lingkungannya.

Pasal 242

- (1) Bedeng, bangsal kerja, kamar mandi, kakus harus disediakan oleh pemborong untuk para pekerja sesuai dengan kebutuhan, dan penempatannya tidak boleh mengganggu lingkungan sekitarnya serta harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, harus dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun telah selesai.

Paragraf 3

Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun

Pasal 243

- (1) Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya antara lain :
 - a. Pekerjaan galian tanah untuk kedalaman lebih dari 2 (dua) meter dan atau di lokasi yang rapat;
 - b. Pekerjaan struktur penahanan tanah ;
 - c. Pekerjaan dewatering atau dinding penahan air sementara ;
 - d. Pekerjaan pondasi dalam ; dan
 - e. Pekerjaan struktur bangunan khusus.
- (2) Tenaga ahli sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, harus memiliki surat keterangan keahlian dari pendidikan formal sesuai bidangnya.

Pasal 244

- (1) Penggalian pondasi atau basement yang memerlukan dewatering, pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan dewatering ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 245

- (1) Pada pekerjaan pondasi uang pancang yang menggunakan sambungan harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli agar sambungan tersebut berfungsi sesuai dengan perancangan.
- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

Pasal 246

- (1) pekerjaan tertentu yang menurut Bupati memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pemborong dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis standar dan prosedur yang berlaku.

Pasal 247

- (1) Apabila mutu bahan dan atau hasil pelaksanaan kegiatan membangun diragukan, maka harus dilakukan pengujian dan pengkajian serta hasilnya dilaporkan secara tertulis kepada Kepala Daerah.
- (2) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak memenuhi persyaratan, maka Kepala Daerah dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (3) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan terlebih dahulu dengan tes atau diuji oleh instansi yang berwenang.

Pasal 248

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap bangunan manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan harus dibongkar.

Pasal 249

Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plumbing, serta instalasi lainnya dalam gedung harus aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

Paragraf 4 Pengawasan Lingkungan

Pasal 250

- (1) Pekerjaan galian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan.
- (2) Setiap pekerjaan galian yang dalamnya lebih dari 2 (dua) meter, harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran yang perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Daerah.
- (3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, harus selalu diawasi oleh tenaga ahli.

Pasal 251

- (1) Pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengakibatkan stabilitas bangunan di daerah yang berbatasan dengan daerah pelaksanaan terganggu, harus diadakan pengamanan sebelum pelaksanaan pondasi tersebut dimulai atau diteruskan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Kepala Daerah.
- (2) Kepala Dinas Tata Kota dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 252

- (1) Untuk pelaksanaan bangunan tinggi dan atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan jatuhnya benda-benda kesekitarnya harus dipasang jaring pengaman.

- (2) Pelaksanaan bangunan di bawah permukaan air dan di bawah permukaan tanah harus dibuat pengamanan khusus agar tidak membahayakan bagi para pekerja maupun lingkungan sekitarnya.

Pasal 253

Pemborong dan atau pemilik bangunan berkewajiban dengan segera membersihkan segala kotoran dan atau memperbaiki segala kerusakan terhadap prasarana dan sarana kota akibat pelaksanaan bangunan sehingga berfungsi seperti keadaan semula.

Pasal 254

- (1) Setiap kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap dan atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan atau sisa bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu dan tidak membahayakan dan tidak mengganggu lingkungan.

Paragraf 5 Membongkar Bangunan

Pasal 255

- (1) Pelaksanaan merobohkan bangunan menjadi tanggung jawab pemilik bangunan.
- (2) Untuk merobohkan bangunan dengan cara teknologi tinggi, harus dilaksanakan oleh tenaga ahli yang memenuhi persyaratan
- (3) Untuk keamanan dan keselamatan umum, atau sekitar bangunan yang dirobuhkan harus diusahakan langkah-langkah pengamanan antara lain pemasangan pagar-pagar atau jaringan

BAB VII IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN

Pasal 256

Penyelenggaraan pengaturan penggunaan dan pemanfaatan bangunan dilaksanakan berdasarkan asas kemanfaatan umum, keserasian, dan ketertiban untuk mengatur fungsi bangunan secara optimal sebagai wahana untuk menampung kegiatan secara bedaya guna dan berhasil guna sesuai dengan fungsi peruntukannya.

Pasal 257

- (1) Setiap orang atau badan yang akan menggunakan dan memanfaatkan bangunannya wajib memiliki IPB dari Kepala Daerah.
- (2) IPB sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, diberikan hanya terhadap bangunan yang telah memiliki IMB.
- (3) Untuk mendapatkan IPB sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, dilaporkan sendiri oleh pemilik bangunan atau oleh suatu pihak yang diberi kuasa kepada Kepala Daerah, apabila pekerjaan mendirikan bangunan telah selesai (100%) dan bangunan yang didirikan sesuai dengan IMB berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan.

Pasal 258

- (1) IPB hanya berlaku bagi pemilik bangunan yang namanya tercantum dalam IPB.
- (2) Tidak dibenarkan merubah penggunaan bangunan tanpa izin dari Kepala Daerah.
- (3) Apabila pemilikan bangunan telah berubah, wajib mengajukan permohonan balik nama IPB secara tertulis kepada Kepala Daerah dengan mengisi formulir yang disediakan.

Pasal 259

- (1) Setiap pemegang IPB diwajibkan memegang plat nomor IPB pada bagian dinding depan bangunan yang mudah dibaca.
- (2) Plat nomor IPB berukuran 20 cm x 15 cm.

Pasal 260

- (1) IPB berlaku selama bangunan tersebut digunakan sesuai dengan izin yang diberikan.
- (2) Sebagai media pengendalian dan pengawasan terhadap IPB sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, terhadap bangunan yang telah mempunyai IPB wajib dilakukan penelitian Kelayakan Penggunaan Bangunan (KPB)-nya.
- (3) KPB pada bangunan rumah tinggal wajib melakukan daftar ulang setiap 10(sepuluh) tahun dan untuk bangunan non rumah tinggal setiap 5(lima) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya IPB.
- (4) IPB dapat dicabut, apabila berdasarkan KPB penggunaan dan pemanfaatan bangunan tersebut tidak sesuai lagi dengan fungsi peruntukannya sebagaimana tercantum dalam izin yang diberikan.

Pasal 261

Untuk mendapatkan sertifikat KPB, pemilik atau pengelola bangunan wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Daerah melalui Dinas Teknis selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum batas waktu penilaian Kelayakan Penggunaan Bangunan berakhir.

Pasal 262

Terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan IPB yang telah diterbitkan dan atau mengalami perubahan fisik, maka pemilik bangunan wajib melakukan revisi IPB terlebih dahulu.

BAB VIII NAMA, OBJEK DAN SUBJEK RETRIBUSI

Pasal 263

Dengan nama Retribusi Perizinan Bangunan dipungut retribusi sebagai pembayaran atas pelayanan pemberian IMB, KPB, IMMR dan Plat.

Pasal 264

- Objek Retribusi adalah setiap pemberian IMB, KPB, IMMR dan Plat meliputi :
- a. izin mendirikan bangunan ;
 - b. Izin mendirikan pagar ;
 - c. Izin bangunan teras tertutup dan teras terbuka;
 - d. Izin berdandan atau perbaikan bangunan;
 - e. Izin Revisi Bentuk dan Ukuran Bangunan;

- f. Izin Balik Nama dan atau Pemisahan IPB;
- g. Perpanjangan izin Mendirikan Bangunan ;
- h. Izin Mendirikan Bangunan Jembatan Toko;
- i. Izin Mendirikan Bangunan Sarang Walet;
- j. Izin Mendirikan Bangunan Bertiang ;
- k. Izin Mendirikan Bangunan dan atau Lapangan Olahraga;
- l. Izin Bangunan Menara atau Tower ;
- m. Izin Mendirikan Tiang Telepon dan Tiang Listrik;
- n. Izin Bangunan Monumen atau Tugu yang sipatnya Komersial tinggi Maksimum 10 meter ;
- o. Izin Bangunan Utilitas umum Jaringan Primer dan Skunder;
- p. Izin Mendirikan Media Reklame (IMMR);
- q. Izin Kelayakan Penggunaan Bangunan (KPB) ;
- r. Sewa tanah milik Pemerintah untuk sarana media luar ruang ;

Pasal 265

Subjek Retribusi adalah setiap orang atau badan yang memperoleh pelayanan IMB, KPB, IMMR .

BAB IX KETENTUAN RETRIBUSI

Pasal 266

- (1) Untuk setiap pemberian IMB, KPB, IMMR dikenakan retribusi.
- (2) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, ditetapkan sebagaimana berikut:
 - a. Perhitungan Izin Mendirikan Bangunan adalah :
 - RIMB = $L_B \times K_{LB} \times I_{kj} \times I_k \times THDB$ per m²
 - RIMB = Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
 - L_B = Luas bangunan, adalah luas bangunan yang ditetapkan dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan.
 - K_{LB} = Koefisien Luas Bangunan
 - I_{kj} = Index Klasifikasi Jalan
 - I_k = Index Ketinggian Bangunan
 - THDB = Tarif harga dasar bangunan adalah tarif yang dikenakan atas Surat Izin Mendirikan Bangunan.
 - b. Perhitungan Izin Mendirikan Pagar adalah :
 - RIMP = $LP \times I_z \times I_{kj} \times THDB$ Per m²
 - RIMP = Retribusi Izin Mendirikan Pagar.
 - LP = Luas pagar, adalah luas pagar yang ditetapkan dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan. (Luas Pagar = Panjang x Tinggi Bangunan Pagar (M'))
 - I_z = Index Zone.
 - I_k = Index Klasifikasi Jalan.
 - THDB = Tarif harga dasar bangunan adalah tarif yang dikenakan atas Surat Izin Mendirikan Bangunan.

Penetapan prosentase biaya sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b Pasal ini, adalah:
Koefisien Luas Bangunan

No	Luas Bangunan	Koefisien
1.	Luas Bangunan luas lantai s/d 500 m ²	1.00
2.	Luas Bangunan luas lantai 501 s/d 1000 m ²	1.00
3.	Luas Bangunan luas lantai 1001 s/d 2000 m ²	1.00
4.	Luas Bangunan luas lantai 2001 s/d 3000 m ²	1.00
5.	Luas Bangunan luas lantai 3001 s/d 4000 m ²	1.00
6.	Luas Bangunan luas lantai 4001 s/d 5000 m ²	1.00
7.	Luas Bangunan luas lantai s/d 5001 s/d 6000 m ²	1.00
8.	Luas Bangunan luas lantai >6000 m ²	1.00

Index Klasifikasi Jalan

No	Jenis Bangunan	Kelas Jalan	Index Klasifikasi Jalan
1	- Bangunan Rumah - Bangunan Pagar	- Arteri	2,00 (dua koma nol-nol)
		- Kolektor	1,25 (satu koma dua lima)
		- Lokal	0,70 (nol koma tujuh nol)
2	- Bangunan Peribadatan dan sosial - Bangunan Pagar	- Arteri	0,25 (nol koma dua lima)
		- Kolektor	0,25 (nol koma dua lima)
		- Lokal	0,25 (nol koma dua lima)
3	- Bangunan pendidikan olah raga, kesenian/ kebudayaan dan Kesehatan. - Bangunan Pagar	- Arteri	2,00 (dua koma nol-nol)
		- Kolektor	1,25 (satu koma dua lima)
		- Lokal	0,70 (nol koma tujuh nol)
4	- Bangunan pasar, perdagangan, jasa, wisata, pemerintah, gudang.	- Arteri	3,00 (tiga koma nol-nol)
		- Kolektor	2,00 (dua koma nol-nol)
		- Lokal	1,25 (satu koma dua lima)

Penetapan Index Zone sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b Pasal ini, adalah :

- Index Zone Arteri = 2,00
- Index Zone Kolektor = 1,75
- Index Zone Lokal = 1,50

Penetapan Index Ketinggian Bangunan sebagaimana dimaksud pasal ini, adalah :

No	Ketinggian Bangunan	Index	Keterangan
1.	Bangunan 1 Lantai	1,0	Standard ketinggian Adalah 4 meter
2.	Bangunan 2 Lantai	1,0	
3.	Bangunan 3 Lantai	1,0	
4.	Bangunan 4 Lantai	1,0	
5.	Bangunan 5 Lantai	1,5	
6.	Bangunan 6 Lantai	1,5	
7.	Bangunan 7 Lantai	1,5	
8.	Bangunan 8 Lantai	1,5	
9.	Bangunan 9 Lantai	2,0	
10.	Bangunan 10 Lantai	2,0	
11.	Bangunan >10 Lantai	2,0	

c. Perhitungan Izin Bangunan Teras Tertutup dan Teras Terbuka adalah :

- 1) Izin Bangunan Teras Tertutup adalah besarnya retribusi ditetapkan 50 % (lima puluh persen) dari RIMB teras sebagaimana dimaksud huruf a Pasal ini.
- 2) Izin Bangunan Teras Terbuka adalah besarnya retribusi ditetapkan 20% (dua puluh persen) dari RIMB teras sebagaimana dimaksud huruf a Pasal ini.

- d. Perhitungan Izin berdandan atau perbaikan Bangunan adalah:
- Besarnya retribusi ditetapkan 2 % (dua persen) dari retribusi yang ditetapkan.
- e. Perhitungan Izin Revisi Bentuk dan Ukuran Bangunan adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan 2 % (dua persen) dari RIMB sebagaimana dimaksud huruf a Pasal ini.
- f. Perhitungan Izin Balik Nama dan atau Pemisahan IPB adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan 10 % (sepuluh persen) dari RIMB sebagaimana dimaksud huruf a Pasal ini.
- g. Perhitungan Perpanjangan Izin Mendirikan Bangunan adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan 5 % (lima persen) dari RIMB sebagaimana dimaksud huruf a Pasal ini.
- h. Perhitungan Izin Mendirikan Bangunan Jembatan Toko adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan sama dengan retribusi untuk perdagangan dan jasa yang berada di kelas jalan arteri.
- i. Perhitungan Izin Mendirikan Bangunan Sarang Walet adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan sama dengan retribusi untuk perdagangan dan jasa yang berada di kelas jalan arteri, kolektor, lokal.
- j. Perhitungan Izin Mendirikan Bangunan Bertiang adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan sama dengan retribusi untuk rumah bertiang.
- k. Perhitungan Izin Mendirikan Bangunan dan atau lapangan olah raga adalah :
- Besarnya retribusi bangunan ditetapkan sebesar 100 % (seratus persen) dari RIMB sebagaimana dimaksud huruf a Pasal ini.
- Besarnya retribusi lapangan ditetapkan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari RIMB sebagaimana yang dimaksud huruf a Pasal ini.
- l. Perhitungan Izin Bangunan Menara Tower seluler ditetapkan sebesar Rp. 1.000.000,- per meter tinggi dihitung dari tanah Dasar, Tata cara dan syarat akan ditetapkan oleh Peraturan Bupati.
- m. Menara Pemancar Radio yang bersifat komersial sebesar Rp. 250.000,- per meter tinggi dihitung dari tanah dasar.
- n. Perhitungan Izin Mendirikan Tiang Telpone dan Tiang Listrik adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan Rp. 2.500,- per tiang.
- o. Perhitungan Izin Bangunan Monumen atau Tugu yang sifatnya komersial (kecuali Bangunan Pemerintah) dengan tinggi maksimal 10 meter adalah :
- Besarnya retribusi ditetapkan Rp 200.000,- per meter tinggi.
- p. Perhitungan Izin Bangunan Utilitas Umum Jaringan Primer dan Sekunder adalah:
- Besarnya retribusi ditetapkan Rp 2.500,- per meter maju (m²).
- q. Surat Keterangan Rencana kota / Site Plan secara teknis diatur tersendiri dengan tetap mengacu Rencana Tata Ruang Daerah.
- r. Perhitungan Izin Kelayakan Penggunaan Bangunan adalah:
Besarnya retribusi ditetapkan:
- Untuk bangunan rumah tinggal, bangunan sosial dikenakan biaya retribusi evaluasi kelayakan penggunaan bangunan sebesar 5 % (lima persen) dari RIMB yang berlaku pada saat itu.
- Untuk bangunan non rumah tinggal, dikenakan biaya retribusi evaluasi kelayakan penggunaan bangunan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari RIMB yang berlaku pada saat itu.

**BAB VII
GOLONGAN RETRIBUSI**

Pasal 267

Retribusi IMB, KPB, IMMR termasuk jenis Retribusi Perizinan tertentu.

**BAB X
TOLOK UKUR PENGGUNAAN JASA**

Pasal 268

Tolok ukur penggunaan jasa adalah berdasarkan pada:

- l. Luas Bangunan ;
- m. Indeks Klasifikasi Jalan ;
- n. Tarif Harga Dasar Bangunan ;
- o. Indeks Zona ; dan
- p. Indeks Ketinggian.

**BAB XI
PRINSIP DAN SASARAN DALAM PENETAPAN STRUKTUR
DAN BESARNYA TARIF RETRIBUSI**

Pasal 269

Prinsip dan sasaran dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi tertentu didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian IMB, KPB, IMMR dan Plat.

**BAB XII
STRUKTUR DAN BESARNYA TARIF RETRIBUSI**

Pasal 270

- l. Struktur besarnya tarif retribusi terhadap pemberian IMB, KPB, IMMR sebagaimana dimaksud pasal 266 Peraturan Daerah ini, ditetapkan berdasarkan klasifikasi pemberian IMB, KPB, IMMR dan Plat.
- m. Klasifikasi pemberian IMB, KPB, IMMR dan Plat sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 271

Penetapan Retribusi pemberian IMB, KPB, IMMR dan Plat hanya dikenakan I (satu) kali setiap pemberian IMB, KPB, IMMR dan Plat.

**BAB XIII
WILAYAH PEMUNGUTAN**

Pasal 272

Retribusi yang terutang dipungut dalam Daerah tempat pelayanan jasa dan fasilitas yang diberikan.

BAB XIV
MASA RETRIBUSI DAN SAAT RETRIBUSI TERUTANG

Pasal 273

Masa Retribusi pemberian IMB, KPB, IMMR dan jangka waktu yang akan ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 274

Saat retribusi terutang adalah pada saat ditetapkannya SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.

BAB XV
SURAT PENDAFTARAN

Pasal 275

- (1) Wajib retribusi wajib mengisi SPdORD.
- (2) SPdORD sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani oleh wajib retribusi atau kuasanya.
- (3) Bentuk, isi dan tata cara pengisian serta penyampaian SPdORD sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, ditetapkan oleh Bupati.

BAB XVI
PENETAPAN RETRIBUSI

Pasal 276

- (1) Berdasarkan SPdORD sebagaimana dimaksud pasal 276 Peraturan Daerah ini, ditetapkan retribusi terutang dengan menerbitkan SKRD atau dokumen lainnya yang dipersamakan.
- (2) Bentuk, isi dan tata cara penerbitan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Bupati.

BAB XVI
TATA CARA PEMUNGUTAN RETRIBUSI

Pasal 277

- (1) Pemungutan Retribusi tidak dapat diborongkan.
- (2) Retribusi dipungut dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.

BAB XVII
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 278

- (1) Dalam hal Wajib Retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang terutang atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan SKRD.
- (2) Orang atau badan yang memiliki IMB, KPB, IMMR dan Plat yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini, akan dikenakan sanksi berupa pencabutan IMB, KPB, IMMR dan Plat serta membongkar bangunannya.

BAB XVIII
TATA CARA PEMBAYARAN RETRIBUSI

Pasal 279

- (1) Pembayaran Retribusi yang terutang harus dilunasi sekaligus dimuka.
- (2) Retribusi yang terutang dilunasi pada saat diterbitkannya SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (3) Tarif Harga Dasar Bangunan (THDB), Tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran retribusi diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIX
TATA CARA PENAGIHAN RETRIBUSI

Pasal 280

- (1) Retribusi yang terutang berdasarkan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan, yang menyebabkan jumlah retribusi yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Retribusi dapat ditagih melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN).
- (2) Penagihan retribusi melalui BUPLN dilaksanakan berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XX
KEBERATAN ATAS PENETAPAN RETRIBUSI

Pasal 281

- (1) Wajib retribusi dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan, SKRDKBT dan SKRDLB.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Dalam hal wajib Retribusi mengajukan keberatan atas penetapan Wajib Retribusi, Wajib Retribusi harus dapat membuktikan ketidakbenaran penetapan retribusi tersebut.
- (4) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan, SKRDKBT dan SKRDLB diterbitkan, kecuali apabila Wajib Retribusi tersebut dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan luar kekuasaannya.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini, tidak dianggap sebagai surat keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar retribusi dan pelaksanaan retribusi.

Pasal 282

- (1) Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Kepala Daerah atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya retribusi yang terutang.

- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, telah lewat dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

BAB XX PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN RETRIBUSI

Pasal 283

- (1) Atas kelebihan pembayaran retribusi, Wajib Retribusi dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian kelebihan retribusi dianggap dikabulkan dan SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Retribusi mempunyai hutang retribusi lainnya kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu hutang retribusi tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKRD Lebih Bayar.
- (6) Apabila pengembalian pembayaran retribusi dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan retribusi tersebut.

Pasal 284

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran retribusi diajukan secara tertulis kepada Bupati dengan sekurang-kurangnya menyebutkan:
 - a. nama dan alamat wajib retribusi;
 - b. masa retribusi;
 - c. besarnya kelebihan pembayaran; dan
 - d. alasan yang singkat dan jelas.
- (2) Permohonan pengambilan kelebihan pembayaran retribusi disampaikan langsung atau melalui pos tercatat.
- (3) Bukti penerimaan oleh pejabat Daerah atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh Bupati.

Pasal 285

- (1) Pengambilan kelebihan retribusi dilakukan dengan menerbitkan surat perintah membayar kelebihan retribusi.
- (2) Apabila kelebihan pembayaran retribusi diperhitungkan dengan uang retribusi lainnya, sebagaimana dimaksud pasal 283 ayat (1) Peraturan Daerah ini, pembayaran dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayaran.

BAB XXI
TATA CARA PENGURANGAN, KERINGANAN
DAN PEMBEBASAN RETRIBUSI

Pasal 286

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan, pembebasan retribusi.
- (2) Pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, dengan memperhatikan kemampuan wajib retribusi.
- (3) Tata cara pengurangan, keringanan, dan pembebasan retribusi ditetapkan oleh Bupati.

BAB XXII
KADALUARSA PENAGIHAN RETRIBUSI

Pasal 287

- (1) Hak untuk melakukan penagihan retribusi, kadaluarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terhitungnya retribusi, kecuali apabila melakukan tindak pidana dibidang retribusi.
- (2) Kadaluarsa penagihan retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, ditangguhkan apabila :
 - a. diterbitka suran teguran; atau
 - b. ada pengakuan hutang retribusi dan wajib retribusi baik langsung maupun tidak langsung.

BAB XXIII
TATA CARA PENYETORAN RETRIBUSI

Pasal 288

- (1) Pembayaran retribusi dibayarkan langsung kepada pembantu pemegang Kas Satuan Kerja Perangkat Daerah, atau petugas yang ditunjuk.
- (2) Selambat-lambatnya 1 x 24 jam sesudah penerimaan semua hasil pungutan retribusi yang dilakukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah melalui Pembantu Pemegang Kas harus sudah menyetorkannya ke Bank Sumatera Selatan cabang Pembantu Indralaya

BAB XXIV
KETENTUAN PIDANA

Pasal 289

- (1) Pelanggaran atas ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam pidana kurungan selamalamanya 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,- (lima juta).
- (2) Wajib retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah retribusi terutang.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, adalah pelanggaran.

BAB XXV
P E N Y I D I K A N

Pasal 290

- (1) Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberikan wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan Daerah atau retribusi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Perpajakan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Perpajakan Daerah dan retribusi;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan dibidang Perpajakan Daerah;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Perpajakan Daerah;
 - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang Perpajakan Daerah dan Retribusi;
 - g. menyuruh berhenti dan atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana Perpajakan Daerah dan Retribusi;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka saksi;
 - j. menghentikan penyidikan;
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah dan retribusi menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XXVI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 291

Dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak berlakunya peraturan daerah ini, penyelenggaraan IMB, KPb, IMMR dan Plat harus mengadakan penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XXVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 292

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 30 Tahun 2006 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 293

- (1) Dinas /Badan yang membidang sebagai instansi teknis pelaksana Peraturan Daerah ini.
- (2) Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Ogan Ilir merupakan koordinator Retribusi Daerah.
- (3) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 294

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan Peraturan Daerah ini, dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Ilir.

Ditetapkan di Indralaya
pada tanggal, 7 September 2009

BUPATI OGAN ILIR,

MAWARDI YAHYA

Ditetapkan di Indralaya
pada tanggal,

BUPATI OGAN ILIR,

dto.

MAWARDI YAHYA

Diundangkan di Indralaya
pada tanggal,

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN OGAN ILIR,**

**Drs.H.A.NAHROWI, MM
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 19541227 198903 1 001**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR
TAHUN NOMOR**

**Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM & HAM,
SETDA KABUPATEN OGAN ILIR**

**BAIHAKI, SH, M.Si
Pembina Tk. I (IV/b)
Nip. 19560920 198003 1 001**