



PERATURAN DAERAH KOTA TASIKMALAYA

NOMOR : 15 TAHUN 2004

TENTANG

PENATAAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TASIKMALAYA

- Menimbang : a. bahwa dengan berkembangnya pembangunan di Kota Tasikmalaya terutama dalam pembangunan permukiman perumahan, perdagangan, pusat keramaian umum, dan bangunan lainnya, maka untuk terciptanya kenyamanan perlu dilakukan penataan dan pengendalian ;
- b. bahwa kegiatan pembangunan di Kota Tasikmalaya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tasikmalaya ;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a dan b tersebut di atas, maka pengaturannya perlu di tetapkan dengan Peraturan Daerah .
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) ;
2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3186) ;
3. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
6. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
7. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan

- Lembaran Negara Nomor 3839);
8. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3851);
 9. Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4084);
 10. Undang-undang Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Tasikmalaya (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4117) ;
 11. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
 12. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3293);
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3956);
 14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3955);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4139);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 45);
 17. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung ;
 18. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1999 tentang Teknis Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden;
 19. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;
 20. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2001 tentang Tehnik Penyusunan dan Materi Muatan Produk-produk Hukum Daerah;
 21. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2001 tentang Bentuk Produk-Produk Hukum Daerah ;
 22. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2001 tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum Daerah ;
 23. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2001 tentang Lembaran Daerah dan Berita Daerah ;
 24. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 2 Tahun 2003 tentang Rencana Strategis Kota Tasikmalaya Tahun 2002 s/d

2007 (Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 2 Tahun 2003);

25. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2003 tentang Tatacara dan Teknis Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2003);

26. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 15 Tahun 2003 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas Kota Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 15 Tahun 2003);

27. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 8 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 39 Tahun 2004).

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TASIKMALAYA

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA TASIKMALAYA TENTANG
PENATAAN BANGUNAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kota Tasikmalaya;
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah beserta perangkat Daerah Otonom yang lain sebagai Badan Eksekutif Daerah;
3. Walikota adalah Walikota Tasikmalaya;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tasikmalaya;
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kota Tasikmalaya;
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Tasikmalaya;
7. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang diberi tugas tertentu dibidang bangunan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
8. Badan Hukum adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun persekutuan, yayasan organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya;

9. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak ;
10. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota yang terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Teknik Ruang Kota ;
11. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah ruang yang diperuntukkan sebagai daerah penanaman di kota atau wilayah, halaman yang berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika ;
12. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama ;
13. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dengan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai tata ruang dan tata bangunan yang ada ;
14. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan ;
15. Lingkungan Perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya ;
16. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan ;
17. Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum ;
18. Utilitas Umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh Pemerintah dan terdiri antara lain jaringan jalan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan air bersih, jaringan air kotor, terminal angkutan umum, pembuangan sampah dan pemadam kebakaran ;
19. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik sebagian maupun seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah atau air ;
20. Penyelenggaraan Bangunan adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran ;
21. Penataan Bangunan adalah serangkaian kegiatan merencanakan melaksanakan dan mengendalikan pemanfaatan ruang untuk lingkungan binaan berikut sarana dan prasarananya bagi kegiatan masyarakat, dunia usaha dan pemerintah ;
22. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti pekerjaan bangunan tersebut ;

23. Bangun bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan untuk kegiatan manusia yang ditanam atau diletakkan dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya pada di atas atau di bawah permukaan tanah dan atau perairan yang berupa bangunan gedung dan bangunan bukan gedung ;
24. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kapling atau pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan ;
25. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah jalan yang ditetapkan dalam Rencana Kota ;
26. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam Rencana Kota ;
27. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan antara bangunan dan pagar ;
28. Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah sungai/saluran ;
29. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan Rencana Kota ;
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan Rencana Kota ;
31. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan ;
32. Berat sendiri adalah berat dari semua bagian suatu gedung yang bersifat tetap ;
33. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung ;
34. 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 ;
35. 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 ;
36. Perencana Konstruksi adalah penyedia jasa perorangan atau Badan Usaha yang dinyatakan ahli dan profesional dibidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain ;
37. Pelaksana Konstruksi adalah penyedia jasa perorangan atau Badan Usaha yang dinyatakan ahli dan profesional dibidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan

pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan terimakan ;

38. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ;
39. Jalan Arteri Primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kesatu yang terletak berdampingan atau menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang 8 (delapan) meter;
40. Jalan Arteri Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu atau menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 30 (tiga puluh) km/jam serta mempunyai lebar 8 (delapan) meter;
41. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kedua dengan kota jenjang kedua atau kota jenjang kedua dengan kota jenjang ketiga, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 40 (empat puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang dari 7 (tujuh) meter;
42. Jalan Kolektor Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang dari 7 (tujuh) meter;
43. Jalan Lokal Primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kesatu dengan persil atau menghubungkan kota jenjang kedua dengan persil atau menghubungkan kota jenjang ketiga dengan kota jenjang ketiga, kota jenjang ketiga dengan persil atau kota di bawah jenjang ketiga sampai persil, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang dari 6 (enam) meter;
44. Jalan Lokal Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan, dimana jalan ini didesain kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) km/Jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang dari 5 (lima), meter;
45. Jalan Antar Lingkungan adalah jalan yang menghubungkan antar bangunan dalam satu komplek yang sama dengan lebar badan jalan tidak kurang 3 (tiga) meter;
46. Hak Atas Tanah adalah Hak Atas Permukaan Bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta Badan Hukum ;

47. Daerah Milik Jalan yang selanjutnya disingkat DMJ adalah ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman ruang batas tertentu yang ditetapkan oleh pembina jalan ;
48. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah paduan rancang bangun kawasan sebagai alat kendali pemanfaatan ruang

B A B II

AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

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

Pasal 3

Penataan bangunan bertujuan untuk :

1. Mewujudkan bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya ;
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan ;
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

Pasal 4

(1) Penataan Bangunan dilaksanakan berdasarkan :

- a. Keseimbangan dan keserasian yaitu menciptakan keseimbangan dan keserasian antara fungsi dan intensitas pemanfaatan ruang yang tersedia;
- b. Kelestarian yaitu menciptakan hubungan yang serasi antar manusia dan lingkungannya yang tercermin dari pola intensitas pemanfaatan ruang yang tersedia;
- c. Berkelanjutan yaitu penataan bangunan menjamin kelestarian, kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan bathin antar generasi;
- d. Keterbukaan yaitu bahwa setiap orang dapat memperoleh keterangan mengenai produk penataan bangunan guna berperan serta dalam proses penataan bangunan;

(2) Penataan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini adalah :

- a. Penjabaran dan pelaksanaan lebih lanjut dari Rencana Tata Ruang;
- b. Pedoman dan petunjuk dalam rangka koordinasi sinkronisasi dan keterpaduan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik;
- c. Pedoman dan arahan dalam perizinan bangunan;
- d. Pedoman dan arahan dalam pendirian, penggunaan, perubahan dan pembongkaran bangunan.

(3) Penataan Bangunan harus mengarah kepada :

- a. Terpenuhinya kebutuhan akan bangunan-bangunan beserta sarana dan prasarananya yang sesuai dengan peruntukan ruang;
- b. Terwujudnya bangunan dan ruang antar bangunan sebagai bagian dari wujud struktural pemanfaatan ruang;
- c. Meningkatkan mutu bangunan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam Peraturan Perundangan-undangan;
- d. Meningkatkan kualitas lingkungan yang sehat serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- e. Terselenggaranya tertib bangunan sesuai dengan tata ruang dan lingkungan.

B A B III

OBYEK DAN SUBYEK PENATAAN BANGUNAN

Pasal 5

- (1) Obyek penataan bangunan adalah setiap bangunan berikut sarana penunjang dan kelengkapannya yang didirikan baik yang bersifat baru, tambahan maupun perbaikan ;
- (2) Subyek penataan bangunan adalah orang pribadi atau Badan Hukum sebagai pemilik atau kuasa dari penyelenggara bangunan.

B A B IV

TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Pertama

Persyaratan Umum Bangunan

Pasal 6

Setiap bangunan yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW, Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK).

Bagian Kedua

Klasifikasi Bangunan

Pasal 7

- (1) Menurut fungsinya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
 - a. Sarana hunian atau perumahan;
 - b. Sarana usaha dan komersial;
 - c. Sarana kesehatan;
 - d. Sarana pendidikan;
 - e. Sarana peribadatan;
 - f. Sarana seni dan budaya;
 - g. Sarana pemerintahan;
 - h. Sarana industri, pabrik dan laboratorium;
 - i. Sarana transportasi;
 - j. Sarana rekreasi dan olah raga;
 - k. Sarana sosial;

- I. Sarana lainnya.
- (2) Menurut kelas bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan permanen;
 - b. Bangunan semi permanen;
 - c. Bangunan tidak permanen.
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan di pusat Kota;
 - b. Bangunan di tengah Kota;
 - c. Bangunan pinggiran Kota.
- (4) Menurut ketinggiannya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai);
 - b. Bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan lima lantai);
 - c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas).
- (5) Menurut statusnya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan pemerintah yang terdiri dari :
 1. Bangunan Negara;
 2. Bangunan Propinsi;
 3. Bangunan Kota.
 - b. Bangunan Swasta;
 - c. Bangunan masyarakat / perorangan dan bangunan lainnya.
- (6) Menurut lokasinya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan di tepi jalan arteri;
 - b. Bangunan di tepi jalan kolektor;
 - c. Bangunan di tepi jalan lokal;
 - d. Bangunan di tepi jalan antar lingkungan;
 - e. Bangunan di tepi jalan lingkungan.

Bagian Ketiga

Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan baik administratif, teknis dan keandalan bangunan sesuai dengan fungsinya ;
- (2) Yang dimaksud dengan persyaratan administratif meliputi :
- a. Status hak atas tanah atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status atas kepemilikan bangunan;
 - c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Yang dimaksud dengan persyaratan teknis meliputi :
- a. Sempadan bangunan;
 - b. Kepadatan bangunan dan ketinggian bangunan;
 - c. Sirkulasi dan parkir;
 - d. Rencana peruntukan;
 - e. Arsitektur bangunan;
 - f. Ruang terbuka dan tata hijau;
 - g. Prasarana dan utilitas.

- (4) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung yang meliputi :
- a. Fungsional bangunan;
 - b. Keselamatan;
 - c. Keamanan;
 - d. Kesehatan.

B A B V

GARIS SEMPADAN

Pasal 9

- (1) Setiap orang pribadi atau Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan baik mendirikan atau mengubah tidak boleh menyimpang dari Garis Sempadan yang telah ditetapkan dalam Rencana Kota ;
- (2) Yang dimaksud garis sempadan sebagaimana diatur pada ayat (1) Pasal meliputi :
- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
 - b. Garis Sempadan Pagar (GSP);
 - c. Garis Sempadan Jalan (GSJ);
 - d. Garis Sempadan Sungai / Saluran (GSS).

Pasal 10

- (1) Garis Sempadan Bangunan disesuaikan dengan fungsi jalan ;
- (2) Fungsi jalan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini terdiri dari :
- a. Jalan Arteri Primer ;
 - b. Jalan Arteri Sekunder ;
 - c. Jalan Kolektor Primer ;
 - d. Jalan Kolektor Sekunder ;
 - e. Jalan Lokal Primer ;
 - f. Jalan Lokal Sekunder ;
 - g. Jalan Lingkungan .
- (3) Penetapan besaran Garis Sempadan Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas diatur lebih lanjut oleh Walikota;
- (4) Kecuali bangunan, bagian atau unsur bangunan yang diperbolehkan berada di depan GSB adalah Pos Jaga Polisi dengan kontruksi terbuka.

Paragraph 1

Kepadatan dan Ketinggian Bangunan

Pasal 11

Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dan mengacu kepada Rencana Tata Ruang serta penataan bangunan.

Pasal 12

- (1) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB);

- (2) Ketentuan besarnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini disesuaikan dengan peruntukan lokasi yang pengaturannya dituangkan dalam Penetapan Walikota dan dibedakan ke dalam tingkatan sebagai berikut :
- a. KDB sangat tinggi;
 - b. KDB tinggi;
 - c. KDB sedang;
 - d. KDB rendah;
 - e. KDB sangat rendah.

Pasal 13

- (1) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan jumlah lantai bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- (2) Ketentuan besarnya Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini disesuaikan dengan peruntukan lokasi yang teknis pelaksanaannya ditetapkan oleh Walikota dan dibedakan kedalam tingkatan sebagai berikut :
 - a. KLB tinggi ;
 - b. KLB sedang ;
 - c. KLB rendah.
- (3) Ketinggian bangunan secara umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Kesehatan lingkungan ;
 - b. Keserasian lingkungan ;
 - c. Daya dukung tanah ;
 - d. Keamanan bangunan;
 - e. Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan.
- (4) Pengaturan ketinggian maksimum bangunan ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota .

Paragraph 2

Sirkulasi dan Parkir

Pasal 14

- (1) Sistem sirkulasi harus saling mendukung antar sirkulasi eksternal dan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya;
- (2) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini memberikan pencapaian kemudahan dan kejelasan kepada kegiatan pencapaian kendaraan pemadam kebakaran ataupun kendaraan pelayanan lainnya.

Pasal 15

- (1) Setiap bangunan bukan berfungsi hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan dengan luas area parkir sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
- (2) Pengaturan standar kebutuhan parkir diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Paragraph 3
Rencana Peruntukan
Pasal 16

Walikota menetapkan rencana peruntukan dalam suatu kawasan atau lingkungan dengan memperhatikan :

- a. Peruntukan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang;
- b. Pola penanganan kawasan yang dipilih;
- c. Besarnya kebutuhan sarana dan prasarana;
- d. Akomodatif terhadap aspirasi masyarakat.

Pasal 17

Walikota menetapkan pengaturan untuk :

- a. Pendirian bangunan yang Garis Sempadan Pagarnya berhimpit dengan garis sempadan muka bangunan ;
- b. Macam, letak, jumlah, ukuran, dan konstruksi serta perlengkapan masuk pekarangan dengan gorong-gorong yang harus dibuat dibawahnya.

Pasal 18

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan harus dibuat perencanaan tapak secara menyeluruh yang mencakup :

- a. Rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang ;
- b. Pola parkir yang terintegrasi dengan pola ruang terbuka dan tata hijau ;
- c. Sarana dan prasarana lingkungan ;
- d. Kepadatan bangunan ;
- e. Ketinggian bangunan ;
- f. Garis Sempadan.

Paragraph 4
Arsitektur Bangunan
Pasal 19

- (1) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya, atau mampu sebagai pedoman arsitektur dan acuan bagi lingkungannya;
- (2) Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus menyesuaikan dengan bangunan yang dilestarikan tersebut;
- (3) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya;
- (4) Bentuk, tapak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan atau yang direncanakan kemudian dengan tidak menyimpang dari persyaratan fungsinya;
- (5) Persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (4) di atas ditetapkan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Rencana Tata Ruang,

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan untuk Daerah atau lokasi tersebut.

Pasal 20

- (1) Konstruksi suatu bangunan dan urutannya serta pengelompokan saluran-saluran dan penetapan bentuk dari bagian-bagiannya dan bahan-bahan bangunan, warna-warna yang akan dipergunakan harus memenuhi aspek keindahan yang berhubungan dengan keindahan kota;
- (2) Pendirian suatu bangunan dan bangun bangunan sampai kepada batas samping dari sesuatu persil tapak bangunan harus serasi dengan tampak muka atau dinding pasangan yang telah ada disebelahnya;
- (3) Pengaturan penampang (profil) untuk jalan raya tertentu harus memenuhi aspek pemandangan jalan dan aspek ketertiban;
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) di atas ditetapkan oleh Walikota.

Paragraph 5

Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 21

Ruang terbuka diantara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai ruang hijau dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Pasal 22

Koefisien Daerah Hijau (KDH) disesuaikan dengan RTRW dan ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan kekurangan kepadatan wilayah.

Pasal 23

- (1) Kebutuhan basement dan besarnya Koefisien Tapak Basement (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan diatur lebih lanjut oleh Walikota;
- (2) Untuk keperluan penyediaan, RTHP yang memadai lantai basement pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan.

Pasal 24

- (1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) berupa taman atap (roof garden) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti pada balkon dan perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan;
- (2) Daerah Hijau Bangunan (DHB) merupakan bagian dari kewajiban pemohon IMB untuk menyediakan RTHP.

Paragraph 6
Prasarana dan Utilitas
Pasal 25

- (1) Untuk mempermudah penanganan bahaya kebakaran, maka pembangunan pada tapak harus terintegrasi dengan jaringan kota, penyediaan prasarana dan utilitas di luar tapak harus membentuk sistem yang terpadu dalam sistem prasarana Kota;
- (2) Penyediaan prasarana umum seperti air bersih dan air kotor harus tertanam dibawah tanah sepanjang Daerah Milik Jalan;
- (3) Sempadan di sepanjang jalur utama harus memadai untuk menampung sistem utilitas terpadu;
- (4) Untuk mencegah meluasnya bahaya kebakaran perlu dibangun penyediaan sistem pencegahan pemadam kebakaran.

Bagian Keempat
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)
Pasal 26

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) harus merupakan kawasan yang mempunyai pertumbuhan cepat, kawasan bersejarah, dan kawasan lainnya sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan;
- (2) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagaimana pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikota.

Bagian Kelima
Pembangunan Berskala Besar
Pasal 27

- (1) Penetapan fungsi dan batas kawasan pembangunan berskala besar harus mengacu pada strategi dan arahan yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang dan Penataan Bangunan;
- (2) Pembangunan berskala besar mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :
 - a. Luas tanah paling sedikit 5 (lima) hektar ;
 - b. Kompleksitas fungsi yang berdampak lingkungan;
 - c. Berdampak penting bagi masyarakat .
- (3) Pembangunan berskala besar diselenggarakan untuk terciptanya suatu kawasan baru yang lebih mandiri, lengkap, berimbang dan terpadu;
- (4) Pelaksanaan pembangunan berskala besar dapat dilakukan oleh konsorsium pengembang swasta yang memenuhi syarat kelayakan usaha dan atau pemerintah;
- (5) Untuk mengajukan izin kegiatan bagi pembangunan berskala besar perlu dilakukan studi analisa mengenai dampak lingkungan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB V
KEANDALAN BANGUNAN

Pasal 28

Semua bangunan gedung yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung pada Peraturan Daerah ini harus direncanakan memiliki keandalan dan memenuhi syarat–syarat fungsional, keamanan, keselamatan, aksesibilitas, serta kenyamanan dan kesehatan.

Bagian Pertama
Persyaratan Fungsional Bangunan

Pasal 29

- (1) Setiap bangunan gedung yang tercakup dalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus direncanakan agar fungsional yang ditetapkan berdasarkan aspek–aspek :
 - a. Keandalan struktur bangunan ;
 - b. Keandalan terhadap bahaya kebakaran ;
 - c. Keandalan terhadap gangguan alam ;
 - d. Aksesibilitas ;
 - e. Kesehatan dan kenyamanan ;
 - f. Kelengkapan bangunan
 - g. Berwawasan lingkungan.
- (2) Persyaratan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikota.

Bagian Kedua
Paragraph 1
Persyaratan Keamanan dan Keselamatan

Pasal 30

- (1) Struktur bangunan gedung yang direncanakan harus memenuhi persyaratan keamanan dan kelayakan;
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan fungsinya sehingga kondisi pembebanan maksimum dan keruntuhan yang akan terjadi menimbulkan kondisi struktur yang memenuhi persyaratan guna :
 - a. Mengamankan penghuni;
 - b. Mengamankan harta benda ;
 - c. Dapat diperbaiki.
- (3) Struktur bangunan gedung harus direncanakan mampu memikul semua beban dan atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layanan struktur termasuk kombinasi pembebanan yang kritis meliputi :
 - a. Berat sendiri;
 - b. Beban hidup;
 - c. Gaya – gaya luar seperti tekanan angin dan gempa;
 - d. Beban – beban lainnya yang dapat terjadi pada struktur bangunan.

Pasal 31

Analisa struktur bangunan harus dilakukan untuk memeriksa ketanggapan struktur terhadap beban–beban yang mungkin bekerja selama layak struktur, termasuk :

- a. Beban tetap ;
- b. Beban sementara seperti angin dan gempa ;
- c. Beban khusus.

Pasal 32

- (1) Kontruksi–kontruksi bangunan yang digunakan harus memenuhi persyaratan keamanan struktur;
- (2) Persyaratan keamanan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini mencakup :
 - a. Keselamatan terhadap lingkungan;
 - b. Pengguna bangunan gedung.
- (3) Pengaturan persyaratan keamanan struktur sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) di atas ditetapkan oleh Walikota;
- (4) Kontruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini diterapkan untuk setiap bagian atau komponen–komponen struktur yang terdiri dari :
 - a. Struktur pondasi;
 - b. Struktur kolom dan balok;
 - c. Struktur dinding;
 - d. Struktur plat;
 - e. Struktur atap.
- (5) Pengaturan kontruksi sebagaimana dimaksud ayat (4) ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota;
- (6) Penetapan pengaturan persyaratan struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini didasarkan atas perhitungan–perhitungan yang dilakukan secara keilmuan dan keahlian yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (7) Perhitungan–perhitungan keamanan struktur bangunan didasarkan atas keadaan yang menguntungkan kontruksi, terhadap :
 - a. Pembebanan;
 - b. Gaya-gaya, pemindahan gaya–gaya, dan tegangan-tegangan.
- (8) Untuk kontruksi–kontruksi sederhana, tidak disyaratkan adanya perhitungan–perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini;
- (9) Kontruksi dan komponen struktur bangunan gedung yang belum termasuk dalam ketentuan ayat (1) Pasal ini, maka kontruksi dan komponen struktur bangunan gedung tersebut harus memenuhi ketentuan teknis dan persyaratan teknis yang sesuai dari Negara atau produsen asal;
- (10) Bahan bangunan gedung prefabrikasi harus dirancang sesuai dengan standar mutu sehingga memiliki sistem hubungan yang

baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan–bahan yang dihubungkan, serta mampu bertahan terhadap gaya pada saat pemasangan atau pelaksanaan pembangunan;

- (11) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, harus diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku untuk keperluan dimaksud.

Pasal 33

- (1) Penghancuran struktur dilakukan apabila :
 - a. Struktur bangunan gedung yang sudah tidak handal karena faktor kerusakan struktur dan sudah tidak memungkinkan lagi untuk diperbaiki karena alasan teknis maupun kelayakan biaya;
 - b. Dapat membahayakan pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - c. Adanya perubahan peruntukan lokasi dan fungsi bangunan gedung.
- (2) Prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur harus memenuhi persyaratan teknis untuk pencegahan kerusakan serta dampak lingkungan dan untuk pelaksanaannya harus dilakukan oleh ahli yang memiliki sertifikat;
- (3) Penyusunan prosedur, metoda dan rencana penghancuran struktur harus dilakukan atau didampingi oleh ahli yang memiliki sertifikasi keahlian dalam bidang tersebut.

Paragraf 2

Keandalan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan yang tercakup dalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus memiliki cara, sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran sesuai dengan :
 - a. Ketentuan tentang ketahanan terhadap api dan Stabilitas ;
 - b. Ketentuan tentang Sistem Kompartemen ;
 - c. Ketentuan tentang Proteksi Bukaan ;
 - d. Ketentuan tentang Sistem Bangunan Gedung dan Lingkungan ;
 - e. Ketentuan tentang Sistem Manajemen Pengamanan Kebakaran ;
 - f. Ketentuan tentang Kelengkapan Bangunan Gedung.
- (2) Pengaturan cara dan sarana kelengkapan pencegah penanggulangan bahaya kebakaran ditetapkan oleh Walikota;
- (3) Penerapan setiap ketentuan – ketentuan yang berkaitan dengan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus disesuaikan dengan tingkat keperluan dan tuntutan masyarakat, minimal yang harus dipenuhi adalah untuk masing – masing fungsi dan klasifikasi bangunan.

Pasal 35

Untuk bangunan gedung yang belum tersedia sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 maka untuk menjamin keselamatan penghuni, kepada pemilik bangunan diwajibkan membuat akses untuk evakuasi seperti pintu keluar penyelamatan dari bahaya kebakaran, tangga bahaya dan kelengkapan proteksi kebakaran minimal.

Pasal 36

- (1) Setiap bangunan gedung yang dipergunakan untuk pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi petunjuk atau cara pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran serta harus memiliki tanda – tanda petunjuk arah keluar gedung yang mudah, jelas dan dapat dipergunakan oleh pihak – pihak yang memanfaatkan bangunan gedung;
- (2) Bagi pengguna dan pengelola bangunan gedung diwajibkan menyelenggarakan simulasi berkala tentang tata cara pencegahan, penanggulangan dan penyelamatan dari bahaya kebakaran.

Paragraph 3

Keandalan Terhadap Gangguan Alam

Pasal 37

- (1) Semua struktur gedung yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan yang karena lokasinya berada pada wilayah–wilayah rawan gempa harus direncanakan menurut prinsip–prinsip perencanaan bangunan gedung tahan gempa;
- (2) Dinas mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa keandalan bangunan terutama untuk ketahanan bangunan dari bahaya gempa, baik dalam rancangan bangunan gedungnya maupun pada masa – masa pelaksanaan pembangunan.

Pasal 38

Setiap struktur bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang karena lokasinya berada pada wilayah yang memiliki pengaruh angin, harus diperhitungkan dan atau karena penempatan bangunan gedung yang karena konfigurasi atau penyusunan massanya menghasilkan pengaruh angin yang harus diperhitungkan, maka harus direncanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang–undangan yang berlaku.

Pasal 39

- (1) Agar struktur gedung lebih terjamin tidak mengalami kerusakan yang diakibatkan oleh rayap, maka struktur gedungnya harus direncanakan menurut ketentuan ketahanan bangunan gedung terhadap serangan rayap;
- (2) Ketentuan ketahanan bangunan gedung terhadap serangan rayap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus

diterapkan baik dalam perencanaan maupun dalam pelaksanaannya.

Bagian Ketiga
Persyaratan Aksesibilitas

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan gedung yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung terutama bangunan gedung yang digunakan untuk pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi dengan akses yang layak, aman, nyaman, dan memadai bagi semua orang termasuk penyandang cacat;
- (2) Aksesibilitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dalam pengertiannya termasuk harus melengkapi bangunan gedung dengan sarana evakuasi guna penyelamatan penghuni dengan aman;
- (3) Penerapan aksesibilitas pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota.

Bagian Keempat
Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan

Pasal 41

- (1) Setiap pendirian bangunan gedung baru atau perluasan bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem sanitasi sebagai berikut :
 - a. Sistem air bersih;
 - b. Sistem air kotor;
 - c. Sistem plumbing yang memadai.
- (2) Sistem sanitasi dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus direncanakan dan dipasang sehingga mudah dalam operasional dan pemeliharannya serta tidak mengganggu lingkungan;
- (3) Setiap bangunan gedung baru atau perluasan bangunan gedung harus dilengkapi dengan fasilitas penampungan sampah sementara yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus direncanakan memiliki sistem pembaharuan atau sirkulasi udara (ventilasi);
- (2) Suatu sistem pembaharuan atau sirkulasi udara mekanis harus diadakan, apabila pembaharuan atau sirkulasi udara alami yang memenuhi persyaratan tidak mungkin diadakan, maka dapat menggunakan sistem pembaharuan atau sirkulasi udara alami;
- (3) Setiap bangunan gedung seperti untuk hunian, kantor, toko, pabrik, rumah sakit dan setiap ruang lainnya, apabila diperlukan dapat menerapkan sistem pengkondisian udara;

- (4) Cara penerapan sistem pembaharuan atau sirkulasi udara (ventilasi) didalam bangunan gedung ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota.

Pasal 43

Setiap bangunan gedung yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus direncanakan memiliki sistem pencahayaan baik secara alami maupun buatan untuk kesehatan dan kenyamanan pengguna bangunan.

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus direncanakan memiliki ruang dalam untuk memenuhi syarat kenyamanan dalam hal kewajaran ruang gerak yang ditentukan oleh :
 - a. Fungsi ;
 - b. Luas ;
 - c. Unsur dan perlengkapan bangunan yang terkait dengan kewajaran ruang gerak.
- (2) Pengaturan persyaratan ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota.

Bagian Kelima

Persyaratan Kelengkapan Bangunan

Pasal 45

Setiap bangunan harus memiliki kelengkapan bangunan yang mencukupi agar dapat terselenggaranya fungsi bangunan yang memadai dan pengaturannya ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota .

BAB VI

PENGENDALIAN PENATAAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Perizinan

Pasal 46

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum yang mendirikan, memanfaatkan, dan membongkar bangunan wajib memiliki izin terlebih dahulu dari Walikota;
- (2) Izin sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini terdiri atas:
 - a. Izin Mendirikan Bangunan ;
 - b. Izin Memanfaatkan Bangunan ;
 - c. Izin Membongkar Bangunan.

Paragraph 1
Tata Cara Pemberian Izin
Pasal 47

- (1) Setiap permohonan izin mendirikan, memanfaatkan dan membongkar bangunan harus diajukan secara tertulis kepada Walikota melalui Dinas;
- (2) Selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan izin beserta kelengkapannya, Pejabat yang berwenang harus sudah menerbitkan izin yang dimohon oleh pemohon;
- (3) Yang dimaksud dengan Pejabat yang ditunjuk adalah Kepala Dinas.

Pasal 48

- (1) Dalam surat izin ditetapkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Pemohon izin dilarang melakukan atau memulai pelaksanaan pekerjaan mendirikan memanfaatkan, dan membongkar bangunan sebelum surat izin diterbitkan dan diterima pemohon.

Paragraph 2
Masa Berlaku Izin

Pasal 49

- (1) Masa berlaku izin adalah selama bangunan yang bersangkutan berdiri sepanjang tidak berubah bentuk dan fungsi bangunannya terkecuali untuk izin membongkar bangunan;
- (2) Setiap terjadi perubahan bentuk atau fungsi bangunan, pemilik bangunan diwajibkan mengajukan permohonan izin kepada Walikota.

Paragraph 3
Pengecualian Pengenaan Izin

Pasal 50

Dikecualikan dari izin adalah :

- a. Pembuatan jalan, jembatan, bangunan pengairan yang diselenggarakan oleh Pemerintah baik Pusat maupun Daerah;
- b. Membongkar bangunan dan bangun bangunan yang menurut pertimbangan teknis tidak membahayakan.

Paragraph 4
Penangguhan Izin

Pasal 51

- (1) Pejabat pemberi izin berhak menangguhkan surat izin apabila ada salah satu persyaratan yang tidak dipenuhi oleh pemohon izin;

- (2) Dalam hal terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin mendirikan, memanfaatkan dan membongkar bangunan maka penerbitan izin ditangguhkan sampai dengan adanya kepastian hukum bagi pemohon selaku yang berhak atas permohonan izin tersebut;
- (3) Penangguhan pemberian izin diberikan secara tertulis dengan disertai alasannya.

Paragraph 5

Pembekuan Izin

Pasal 52

- (1) Keputusan pembekuan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan yang jelas dan wajar, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan;
- (2) Ketentuan yang berkenaan dengan tata cara dan prosedur pengajuan keberatan dan atau pengaduan harus memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, keterbukaan dan perlindungan hukum.

Paragraph 6

Bangunan Tanpa Izin

Pasal 53

Setiap bangunan dan atau bangun bangunan berikut sarana kelengkapannya yang tidak memiliki izin dan secara teknis tidak memenuhi persyaratan, maka kepada pemilik bangunan tersebut setelah diberikan peringatan harus dibongkar dan atau dirobohkan oleh yang bersangkutan dan apabila tidak mengindahkan terhadap peringatan yang diberikan Walikota, maka Walikota dapat melakukan pembongkaran secara paksa.

Paragraph 7

Pengawasan

Pasal 54

Pengawasan pelaksanaan ketentuan Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Instansi yang berwenang sesuai dengan tugas dan fungsi yang ditetapkan oleh Walikota.

Bagian Kedua

Pengawasan

Pasal 55

- (1) Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk, berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap IMB, pemanfaatan bangunan, dan membongkar bangunan yang telah diterbitkan;
- (2) Untuk kepentingan pengawasan apabila dinilai perlu pejabat yang ditunjuk berwenang memeriksa dokumen-dokumen, peralatan-peralatan dan bahan-bahan yang berhubungan dengan perencanaan, perancangan, pemanfaatan dan pembongkaran bangunan;

- (3) Pelaksanaan pengawasan secara teknis, dapat dilakukan oleh pengawas bangunan yang memiliki klasifikasi dan atau kualifikasi tertentu.

Pasal 56

- (1) Setiap kegiatan pengawasan wajib dicatat dalam berita acara pengawasan dan ditandatangani oleh petugas pengawas dan oleh pemegang izin;
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang berhubungan dengan bangunan yang diawasi wajib memberikan keterangan yang diperlukan oleh petugas pengawas;
- (3) Hasil pengawasan dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh pejabat pemberi izin untuk menetapkan syarat-syarat tambahan apabila diperlukan;
- (4) Dalam pelaksanaan wewenang pengawasan apabila pejabat atau petugas menemukan adanya pelanggaran izin, maka segera dikeluarkan Surat Peringatan;
- (5) Didalam Surat Peringatan tersebut memuat petunjuk dan instruksi yang harus dilakukan oleh pemegang izin untuk memenuhi syarat-syarat izin yang belum dilengkapi;
- (6) Peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini, wajib diberitahukan secara jelas dan wajar kepada pemegang izin.

B A B VII

SANKSI

Bagian Pertama

Penertiban Bangunan

Pasal 57

- (1) Terhadap bangunan dan atau bangun bangunan berikut sarana kelengkapannya yang didirikan tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 Peraturan Daerah ini dilaksanakan setelah dilakukan tindakan sebagai berikut :
 - a. Teguran untuk menghentikan kegiatan pekerjaan yang disampaikan secara tertulis telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan masa tenggang waktu untuk masing-masing teguran 3 (tiga) hari kerja;
 - b. Apabila dalam batas waktu teguran sebagaimana dimaksud pada huruf (a) ayat ini telah terlampaui dan tidak diindahkan oleh orang pribadi atau Badan Hukum yang mendirikan bangunan tanpa izin tersebut, maka Walikota memerintahkan kepada Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk untuk melakukan penyegelan dan pembongkaran atas bangunan tanpa izin tersebut;
 - c. Mengembalikan kepada fungsi semula.
- (2) Terhadap bangunan atau bangun bangunan yang diproses melalui program pemutihan, apabila ada sebagian dari padanya tidak memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan, maka terhadap bangunan atau bagian bangunan yang bersangkutan

diberikan batas waktu selama-lamanya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak dikeluarkannya surat teguran ke 3 (tiga) untuk selanjutnya dilakukan pembongkaran;

- (3) Tata cara dan teknis pembongkaran bangunan sebagaimana ayat (1) dan ayat (2) di atas ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota.

Bagian Kedua

Pencabutan Izin

Pasal 58

- (1) Walikota dapat mencabut atau membatalkan izin apabila :
 - a. Tidak sesuai dengan peruntukannya;
 - b. pemegang izin tidak memulai pekerjaan mendirikan bangunan dalam waktu 6 (enam) bulan setelah izin diterbitkan, kecuali dengan alasan yang dapat dipertanggung jawabkan;
 - c. apabila pemegang izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b Pasal ini menyampaikan alasan yang dapat dipertanggung jawabkan, diberikan kesempatan paling lama 6 (enam) bulan.
- (2) Keputusan pencabutan izin harus diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan-alasannya setelah pemegang izin diberi kesempatan untuk mengemukakan alasannya;
- (3) Kepada pemilik bangunan yang izinnya dicabut, maka dapat mengajukan permohonan izin kembali dengan melengkapi persyaratan sebagaimana diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Sanksi Administratif

Pasal 59

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

Pasal 60

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dapat berupa :
 - a. Peringatan tertulis ;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan ;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung ;
 - f. Pencabutan pemberian izin mendirikan bangunan gedung ;
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung ;
 - h. Perintah pembongkaran bangunan gedung .

- (2) Pengaturan tata cara pengenaan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota .

BAB VIII
RETRIBUSI
Pasal 61

- (1) Atas pelayanan terhadap semua kegiatan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 , maka pada pemohon dikenakan Retribusi.
- (2) Besarnya pungutan Retribusi perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini diatur lebih lanjut oleh Walikota.

BAB IX
KETENTUAN PIDANA
Pasal 62

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah pelanggaran.

BAB X
PENYIDIKAN
Pasal 63

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh PPNS dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Dalam melaksanakan tugas, penyidik PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, berwenang :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan atau surat;
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. Mendatangkan orang ahli dalam hubungannya pemeriksaan perkara;
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarga;
 - i. Melakukan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dan telah memiliki izin harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini;
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan belum memiliki izin dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini, diwajibkan memiliki izin melalui program pemutihan. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah diberikan tenggang waktu 3 (tiga) tahun;
- (3) Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dapat diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan RTRW kota Tasikmalaya;
- (4) Untuk permohonan yang diajukan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, penyelesaiannya masih mengacu kepada Peraturan Daerah yang lama;
- (5) Selama belum ditetapkan petunjuk teknis pelaksanaan Peraturan Daerah ini, seluruh instruksi, petunjuk atau pedoman yang ada tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Penetapan Walikota.

Pasal 66

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya

Ditetapkan di : Tasikmalaya
pada tanggal : 27 Agustus 2004

WALIKOTA TASIKMALAYA

Ttd.

H. BUBUN BUNYAMIN

Diundangkan di : Tasikmalaya
pada tanggal : 30 Agustus 2004

SEKRETARIS DAERAH KOTA TASIKMALAYA

Ttd.

Ir. H. ENDANG SUHENDAR, MS
Pembina Tingkat I
NIP. 480 091 785

LEMBARAN DAERAH KOTA TASIKMALAYA TAHUN 2004 NOMOR 46 SERI E