LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 16 TAHUN 2009

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 16 TAHUN 2009

TENTANG

TATA BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

Menimbang : a. bahwa demi terwujudnya penyelenggaraan bangunan yang tertib, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan serta untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan perlu adanya pengaturan tentang tata bangunan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimanan dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Tata Bangunan;

Mengingat : 1. Undang–Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan

Kabupaten Subang dengan mengubah Undang–Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1992 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3495);

7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 3670);

8. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan 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 Republik Indonesia Nomor 4048);

9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

10. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

13. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

14. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

15. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

16. Undang–Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang–Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang–Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

17. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

18. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor4725);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

20. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

21. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4139);

22. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

23. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);

24. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negari Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;

26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60 Tahun 1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;

27. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 lampiran Nomor 23 tentang Petunjuk Perencanaan Bangunan dan Lingkungan untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Rumah dan Gedung;

28. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 416/MENKES/PER/IX/1990 tentang Kesehatan Bangunan;

29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai dan Bekas Sungai;

30. Peraturan Menteri pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;

31. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan;

32. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;

33. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

34. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 534/KPTS/M/2001 tentang Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal;

35. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Nomor VII Tahun 1986 tentang Penunjukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang Melakukan Penyidikan terhadap Penyelenggaraan Peraturan Daerah yang Memuat Ketentuan Pidana;

36. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pembentukan dan Teknik Penyusunan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2000 Nomor 35 Seri D);

37. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2004 tentang Transparansi dan Partisipasi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2004 Nomor 29 Seri D);

38. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 17);

39. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 19 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Sekretariat Daerah dan Sekretariat DPRD Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 19);

40. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 20);

41. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 21 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 21);

42. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 22 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Kecamatan dan Kelurahan Di Wilayah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 22);

43. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Sampai Dengan Tahun 2027 (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2008 Nomor 3).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANDUNG

dan

BUPATI BANDUNG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG TATA BANGUNAN.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD Menurut Azas Otonomi dan Tugas Pembantuan dengan Prinsip Otonomi Seluas-luasnya Dalam Sistem dan Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Sebagaimana Dimaksud Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Kabupaten adalah Kabupaten Bandung.

5. Bupati adalah Bupati Bandung.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut DPRD, adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Sebagai Unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
7. Dinas adalah Dinas teknis yang berwenang di bidang bangunan di wilayah Kabupaten Bandung.
8. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas teknis yang berwenang di bidang bangunan di lingkungan Pemerintah Kabupaten Bandung.
9. Tata Bangunan adalah kegiatan membangun, mengubah fungsi dan/atau mengubah bangunan.
10. Membangun Bangunan adalah setiap kegiatan mendirikan bangunan.
11. Mengubah Fungsi adalah setiap kegiatan mengubah peruntukkan bangunan.
12. Mengubah Bangunan adalah setiap kegiatan membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas dan/atau menghapus bangunan.
13. Bangunan adalah sesuatu yang didirikan dan atau diletakan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya pada di atas, atau di dalam tanah dan atau perairan secara tetap yang berwujud bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
14. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
15. Bangunan Pelengkap Bangunan Gedung adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan fisik manusia secara langsung.
16. Fungsi Bangunan Gedung adalah bentuk kegiatan utama manusia dalam bangunan gedung yang digunakan sesuai dengan peruntukkannya.

17. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
18. Persyaratan Teknis Pembangunan Bangunan adalah persyaratan mengenai keandalan bangunan dari aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan keamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
19. Pembinaan adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
20. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
21. Penyelenggaraan Tata Bangunan adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
22. Struktur Bangunan adalah susunan komponen bangunan yang merupakan satu kesatuan, diatur dan dihubungkan satu dengan yang lainnya secara struktural menurut suatu sistem, menyerap dan meneruskan beban statis dan dinamis ke tanah.
23. Aksesibilitas adalah kemudahan yang disediakan bagi penyandang cacat guna mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupan.
24. Intensitas Bangunan Gedung adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan gedung yang dipersyaratkan pada suatu lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan jumlah lantai bangunan.

25. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disingkat GSB adalah merupakan garis yang tidak boleh dilalui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian bangunan ke arah yang berbatasan tidak boleh dilampaui.
26. Garis Sempadan Jalan selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
27. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
29. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan lingkungan.
30. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
32. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
33. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

34. Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah jaringan dan perlengkapan pada bangunan baik bangunan gedung dan bukan gedung yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan.
35. Proteksi Pasif adalah proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dan kerugian saat terjadi kebakaran.
36. Proteksi Aktif adalah proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
37. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dari dan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
38. Orang adalah orang perseorangan, kelompok orang, dan atau badan hukum.
39. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan.

Pasal 2

Maksud

Pengaturan tentang tata bangunan ini dimaksudkan sebagai :

a. pedoman dan arahan administratif, yuridis, teknis, dan manajerial dalam tata bangunan;
b. pedoman dan arahan dalam perizinan tata bangunan;
c. pedoman pelaksanaan lebih lanjut dari rencana tata ruang;
d. pedoman dan petunjuk dalam rangka koordinasi, sinkronisasi, dan keterpaduan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik.

Pasal 3

Tujuan

Pengaturan tata bangunan ini bertujuan untuk:

a. mewujudkan bangunan yang dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan keamanan pengguna;

b. meningkatkan mutu bangunan yang fungsional, handal dan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;

c. terselenggaranya tertib bangunan sesuai dengan tata ruang dan tata lingkungan yang sehat, serasi, dan lestari.

Pasal 4

Ruang Lingkup

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

a. kegiatan tata bangunan yang meliputi kegiatan:
    1. mendirikan bangunan;
    2. mengubah fungsi bangunan;
    3. mengubah bangunan.

b. perizinan, yang meliputi:
    1. jenis izin;
    2. persyaratan izin;
    3. kelembagaan pemberi izin.

c. teknis mendirikan bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.

BAB II

KEWAJIBAN PEMERINTAH DAERAH

Pasal 5

Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Tata Bangunan berkewajiban:

a. mewujudkan, menumbuhkan, mengembangkan dan meningkatkan kemampuan, kompetensi, tugas, fungsi dan tanggung jawab para pengambil keputusan dalam penyelenggaraan tata bangunan;

b. mengembangkan pengaturan bangunan yang dapat lebih menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan keamanan pengguna bangunan;

c. menumbuhkembangkan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat dalam penyelenggaraan kegiatan tata bangunan;

d. mengembangkan standar teknis bangunan yang berbasis kemampuan dan kebutuhan daerah Kabupaten Bandung dengan mengacu pada peraturan perundang-perundangan yang berlaku;

e. menyelenggarakan penelitian dan pengembangan di bidang tata bangunan;

f. mengembangkan dan menerapkan instrumen ekonomi berupa insentif dan disinsentif dalam penyelenggaraan tata bangunan;

g. menyediakan informasi yang benar, jelas dan akurat tentang tata bangunan;

h. melakukan sosialisasi peraturan perundang-undangan di bidang tata bangunan kepada masyarakat;

i. melestarikan dan memelihara bangunan yang dilindungi oleh peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya;

j. melindungi dan melestarikan lingkungan hidup dari kegiatan membangun;

k. mendorong partisipasi masyarakat dan membangun kemitraan dengan dunia usaha di bidang tata bangunan;

l. memberikan pelayanan kepada siapapun yang berkepentingan di bidang tata bangunan sesuai dengan Norma Standar Pelayanan Minimal;

m. memberikan perlindungan hukum bagi pemegang izin.

BAB III

KEWENANGAN

Pasal 6

(1) Bupati dalam penyelenggaraan Tata Bangunan berwenang:

a. menetapkan kebijakan penyelenggaraan tata bangunan dengan mempertimbangkan kepentingan umum, keserasian lingkungan, keamanan jiwa manusia serta mempertimbangkan pendapat para ahli;

b. menetapkan kebijakan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan;

c. menetapkan jenis izin yang khusus diterbitkan;

d. menetapkan bangunan arsitektur berkultur Indonesia, dan ciri khas daerah;

e. menetapkan prosedur dan persyaratan penampilan bangunan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangunan-bangunan;

f. menetapkan fungsi sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan, pemeliharaan prasarana atau sarana lingkungan kota demi kepentingan umum;

g. menerbitkan izin sepanjang memenuhi persyaratan-persyaratan sesuai dengan Peraturan Daerah ini;

h. menerbitkan surat izin bekerja para pelaku teknis bangunan;

i. melakukan pengawasan terhadap kegiatan tata bangunan dan pelaksanaan kegiatan dari pemegang izin.

j. melakukan pembinaan terhadap para pelaku kegiatan tata bangunan.

k. mengatur lebih lanjut hal-hal khusus dalam suatu perencanaan dan atau pelaksanaan kegiatan tata bangunan pada suatu lokasi atau kawasan;

l. mengenakan sanksi administrasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini;

m. menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu kegiatan tata bangunan yang dinilai belum dilaksanakan sampai yang bertanggungjawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;

n. memasuki halaman/pekarangan dan/atau bangunan;

o. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan/merendahkan pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;

p. memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan dan/atau pembongkaran terhadap bagian bangunan, bangunan bukan gedung dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan/atau keselamatan jiwa manusia;

q. memerintahkan dan menyetujui dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan apabila memenuhi persyaratan teknis bangunan atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan apabila tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan;

r. menangguhkan proses pembangunan, bila terjadi sengketa yang berkaitan dengan persyaratan dalam izin.

(2) Dalam pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Bupati dapat mendelegasikan kepada Kepala Dinas.

(3) Jenis kewenangan dan tata cara pendelegasian kewenangan sebagaimana dimaksud ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB IV

PEMBINAAN DAN PEMBERDAYAAN

Pasal 7

(1) Bupati dalam penyelenggaraan tata bangunan melakukan pembinaan berupa:

a. penetapan kebijakan strategis kabupaten tentang penyelenggaraan bangunan;

b. pembuatan pedoman tentang tata bangunan;

c. sosialisasi peraturan perundang-undangan di bidang tata bangunan;

d. penerapan, pengkajian/penelitian dan evaluasi peraturan perundang-undangan bangunan gedung.

(2) Bupati dalam penyelenggaraan tata bangunan melakukan pemberdayaan berupa:

a. penetapan kebijakan pemberdayaan penyelenggaraan bangunan gedung lingkup kabupaten;

b. penguatan organisasi dan tata laksana serta peningkatan sumberdaya manusia baik pada lembaga pemerintah maupun lembaga non pemerintah yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung lingkup kabupaten;

c. peningkatan kapasitas dan kompetensi masyarakat dalam penyelenggaraan tata bangunan;

d. pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB V

HAK DAN KEWAJIBAN MASYARAKAT

Bagian Pertama

Hak Masyarakat

Pasal 8

Dalam penyelenggaraan tata bangunan, setiap orang berhak:

a. mendapatkan informasi dan pelayanan yang baik, benar, akurat dan tepat waktu dalam pengurusan izin;
b. mendapatkan perlindungan hukum dalam kegiatan penyelenggaraan tata bangunan;
c. berpartisipasi dalam proses pengambilan kebijakan penyelenggaraan tata bangunan di Kabupaten Bandung;
d. memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan;
e. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
f. memantau dan menjaga ketertiban baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.

Bagian Kedua

Kewajiban Masyarakat

Pasal 9

Setiap orang dalam penyelenggaraan tata bangunan berkewajiban:

a. memiliki izin pada setiap kegiatan penyelenggaraan tata bangunan;
b. mengajukan dan menyertakan data-data yang lengkap dan benar pada setiap pengurusan izin;

c. melaksanakan kegiatan tata bangunan sesuai dengan izin yang diperoleh;

d. menjaga dan memelihara bangunan miliknya dan fasilitas umum lainnya;

e. menjaga kebersihan, keindahan, dan kenyamanan bangunan dan lingkungan sekitarnya;

f. mematuhi sanksi yang telah ditetapkan, apabila terbukti melakukan pelanggaran di bidang penyelenggaraan tata bangunan.

BAB VI

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Bagian Pertama

Umum

Pasal 10

(1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung merupakan acuan untuk persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan lingkungan, keandalan bangunan gedung, maupun dari segi keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikelompokkan menjadi fungsi hunian, fungsi usaha, fungsi keagamaan, fungsi sosial dan budaya dan fungsi khusus.

(3) Klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikelompokkan berdasarkan tingkat pemenuhan persyaratan teknis sesuai dengan fungsinya.

Bagian Kedua

Fungsi dan Penetapan Bangunan Gedung

Pasal 11

Fungsi bangunan gedung meliputi:

a. fungsi hunian merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara;

b. fungsi usaha merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha yang terdiri dari bangunan gedung perkantoran, perdagangan, industri, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan;

c. fungsi sosial dan budaya merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial budaya yang terdiri dari bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, dan bangunan gedung pelayanan umum;

d. fungsi keagamaan merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan mesjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng;

Bagian Ketiga

Fungsi Bangunan Pelengkap Bangunan Gedung

Pasal 12

Fungsi bangunan pelengkap bangunan gedung meliputi:

a. bangunan penunjang bangunan gedung, yang merupakan bagian dari bangunan yang sifatnya hanya menunjang bangunan utama dan letaknya terpisah dari bangunan utama;

b. struktur yang berdiri sendiri;

c. bangunan insidentil merupakan bangunan darurat, non-permanen dan sifatnya hanya sementara.

Bagian Keempat

Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 13

Untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung secara efektif sesuai tingkatan pemenuhan persyaratan teknisnya perlu diklasifikasikan berdasarkan ketinggian, tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, kepemilikan, zonasi gempa dan tingkat resiko kebakaran.

Pasal 14

(1) Klasifikasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ditetapkan sebagai berikut:

a. klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan meliputi bangunan bertingkat rendah, bangunan bertingkat sedang, dan bangunan bertingkat tinggi;

b. klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;

c. klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan permanen, bangunan semi permanen, dan bangunan darurat atau sementara;

d. klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung Negara, bangunan badan usaha dan bangunan gedung perorangan;

e. klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;

f. klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi, tingkat resiko kebakaran sedang, dan tingkat resiko kebakaran rendah.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati, dengan mengacu pada kebijakan nasional.

BAB VII

PERIZINAN

Bagian Pertama

Tujuan Izin

Pasal 15

Tujuan adanya izin dalam penyelenggaraan Tata Bangunan yaitu:

a. memberikan keabsahan hukum dalam setiap kegiatan tata bangunan;

b. mengendalikan kegiatan penyelenggaraan tata bangunan;

c. memberikan landasan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kegiatan tata bangunan;

d. melindungi kepentingan masyarakat dan lingkungan hidup;

e. mencegah terjadinya pelanggaran hukum dalam setiap kegiatan tata bangunan.

Bagian Kedua

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 16

(1) Izin Mendirikan Bangunan dalam penyelenggaraan tata bangunan meliputi :

   a. mendirikan bangunan;

   b. mengubah fungsi bangunan;

   c. mengubah bangunan.

(2) Setiap kegiatan mendirikan bangunan di wilayah Kabupaten Bandung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

(3) Setiap orang yang mengubah fungsi bangunan untuk keperluan tertentu selain fungsi yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan wajib memiliki Izin atas perubahan fungsi bangunan tersebut.

(4) Setiap pemilik bangunan gedung yang hendak mengubah bentuk bangunannya wajib memiliki izin atas perubahan bentuk bangunan tersebut.

(5) Untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3) dan (4) wajib memenuhi persyaratan-persyaratan yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Prosedur dan Persyaratan izin

Pasal 17

(1) Setiap kegiatan penyelenggaraan tata bangunan di wilayah Kabupaten Bandung wajib memiliki izin dari Bupati Bandung;

(2) Permohonan izin mendirikan dan/atau mengubah fungsi dan/atau mengubah bangunan diajukan secara tertulis kepada Bupati sesuai dengan tata cara dan persyaratan yang ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 18

(1) Bupati wajib menerbitkan izin dalam waktu selambat-lambatnya 14 hari kerja sejak tanggal pengajuan apabila semua persyaratan telah lengkap dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(2) Apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan persyaratan izin tidak terpenuhi maka permohonan izin ditolak, dan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi persyaratannya.

(3) Untuk bangunan dengan tingkat kerumitan tinggi penerbitan izin dapat melebihi 14 hari kerja dan selambat-lambatnya 90 hari kerja.

(4) Bupati wajib memberitahukan kepada pemohon izin apabila penerbitan izin melebihi 14 hari kerja bagi bangunan dengan tingkat kerumitan tinggi sebagaimana dimaksud ayat (3).

(5) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib diberitahukan kepada pemohon izin selambat-lambatnya 14 hari kerja sejak semua persyaratan telah lengkap dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(6) Bupati wajib menyampaikan alasan penolakan secara tertulis dan jelas kepada pemohon izin.

Paragraf 1

Kegiatan yang Tidak Memerlukan Izin

Pasal 19

Bangunan yang tidak memerlukan izin adalah:

a. fasilitas TNI/POLRI dan Pemerintah yang bersifat rahasia;
b. bangunan-bangunan darurat untuk kepentingan yang bersifat sementara tidak lebih dari 100 (seratus) hari;
c. bangunan jalan dan bangunan air yang dibiayai dan dilaksanakan oleh pemerintah kecuali yang bersifat usaha komersial.

Paragraf 2

Masa Berlaku Izin

Pasal 20

Izin berlaku sepanjang bangunan masih berdiri serta tidak ada perubahan bentuk/fungsi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

BAB VIII

RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Nama, Objek dan Subjek Retribusi

Paragraf 1

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 21

(1) Dengan nama retribusi Izin Mendirikan Bangunan dipungut retribusi sebagai pembayaran atas pemberian izin mendirikan bangunan oleh Pemerintah Daerah.

(2) Objek retribusi adalah pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan gedung tidak termasuk pemberian IMB untuk Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

(3) Subjek retribusi adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin mendirikan bangunan.

Pasal 22

Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif retribusi IMB didasarkan pada kebijakan Pemerintah dengan memperhatikan biaya riil penyediaan jasa pelayanan, kemampuan masyarakat, dan aspek keadilan.

Bagian Kedua

Golongan Retribusi

Pasal 23

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan termasuk golongan Retribusi Perijinan Tertentu.

Bagian Ketiga

Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa

Pasal 24

Terhadap setiap permohonan izin yang berhubungan dengan mendirikan bangunan di pungut retribusi/biaya izin, kecuali bagi yang dinyatakan tidak mampu.

Bagian Keempat

Struktur dan Besaran Tarif Retribusi

Pasal 25

Struktur perhitungan retribusi izin mendirikan bangunan dibedakan atas :

a. Bangunan Gedung
    1) Fungsi Hunian :
        a) Rumah Tinggal Tunggal;
        b) Rumah Tinggal Jamak (Rumah Susun dan Rumah Deret);
        c) Rumah Tinggal Sementara (Asrama, Motel, Hostel);
        d) Hunian Campuran (Rumah Toko dan Rumah Kantor).
    2) Fungsi Usaha :
        a) Bangunan Gedung Industri;
        b) Bangunan Gedung Perdagangan;
        c) Bangunan Gedung tempat Penyimpanan;
        d) Bangunan Gedung Perhotelan;
        e) Bangunan Gedung Perkantoran;
        f) Bangunan Gedung Wisata dan Rekreasi;
        g) Bangunan Gedung Terminal.
    3) Fungsi Sosial dan Budaya:

a) Bangunan Gedung Pendidikan;
b) Bangunan Gedung Pelayanan Kesehatan;
c) Bangunan Gedung Kebudayaan;
d) Bangunan Gedung Olah Raga.

4) Fungsi Keagamaan:
a) Bangunan-bangunan Mesjid/Mushola;
b) Bangunan Gereja;
c) Bangunan Pura;
d) Bangunan Vihara;
e) Bangunan Kelenteng;

b. Bangunan Pelengkap Bangunan Gedung :
1) Penunjang/Pelengkap Bangunan Gedung;
2) Bangunan dengan Struktur Berdiri Sendiri;
3) Bangunan Insidentil.

Bagian Kelima

Cara Perhitungan Retribusi

Pasal 26

Tarif retribusi ditetapkan menurut ketentuan sebagai berikut :

a. Bangunan Gedung :
1. Rumah Tinggal :
a) Rumah Tinggal Tunggal :
1) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Tunggal dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,5%;

2) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Tunggal dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,5%;

3) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Tunggal dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,5%.

b) Rumah Tinggal Sementara :

1) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Sementara dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,5%;

2) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Sementara dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,5%;

3) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Sementara dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,5%.

c) Rumah Tinggal Jamak :

1) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Jamak dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,5%;

2) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Jamak dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,5%;

3) untuk bangunan gedung Rumah Tinggal Jamak dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,5%.

d) Hunian Campuran :

1) untuk bangunan gedung Hunian Campuran dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,5%;

2) untuk bangunan gedung Hunian Campuran dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,5%;

3) untuk bangunan gedung Hunian Campuran dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,5%.

2. Fungsi Usaha :

a) Bangunan Gedung Industri :

1) untuk bangunan gedung Industri dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 1%;

2) untuk bangunan gedung Industri dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 1%;

3) untuk bangunan gedung Industri dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 1%.

b) Bangunan Gedung Perdagangan :

1) untuk bangunan gedung Perdagangan dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,9%;

2) untuk bangunan gedung Perdagangan dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,9%;

3) untuk bangunan gedung Perdagangan dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,9%.

c) Bangunan Gedung tempat Penyimpanan :

1) untuk bangunan gedung tempat Penyimpanan dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,8%;

2) untuk bangunan gedung tempat Penyimpanan dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,8%;

3) untuk bangunan gedung tempat Penyimpanan dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,8%.

d) Bangunan Gedung Perhotelan :

1) untuk bangunan gedung Perhotelan dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,7%;

2) untuk bangunan gedung Perhotelan dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,7%;

3) untuk bangunan gedung Perhotelan dengan klasifikasi khusus adalah Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,7%.

e) Bangunan Gedung Perkantoran :

1) untuk bangunan gedung Perkantoran dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,6%;

2) untuk bangunan gedung Perkantoran dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,6%;

3) untuk bangunan gedung Perkantoran dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,6%.

f) Bangunan Gedung Wisata dan Rekreasi :

1) untuk bangunan gedung Wisata dan Rekreasi dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,5%;

2) untuk bangunan gedung Wisata dan Rekreasi dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,5%;

3) untuk bangunan gedung Wisata dan Rekreasi dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,5%.

g) Bangunan Gedung Terminal :

1) untuk bangunan gedung Terminal dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,4%;

2) untuk bangunan gedung Terminal dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,4%;

3) untuk bangunan gedung Terminal dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,4%.

3. Fungsi Sosial dan Budaya:

a) Bangunan Gedung Pendidikan :

1) untuk bangunan gedung Pendidikan dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,2%;

2) untuk bangunan gedung Pendidikan dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,2%;

3) untuk bangunan gedung Pendidikan dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,2%;

b) Bangunan Gedung Pelayanan Kesehatan :

1) untuk bangunan gedung Pelayanan Kesehatan dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,2%;

2) untuk bangunan gedung Pelayanan Kesehatan dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sedang x 0,2%;

3) untuk bangunan gedung Pelayanan Kesehatan dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,2%.

c) Bangunan Gedung Kebudayaan :

1) untuk bangunan gedung Kebudayaan dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,2%;

2) untuk bangunan gedung Kebudayaan dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sedang x 0,2%;

3) untuk bangunan gedung Kebudayaan dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,2%.

d) Bangunan Gedung Olah Raga :

1) untuk bangunan gedung Olah Raga dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Sederhana x 0,2%;

2) untuk bangunan gedung Olah Raga dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan tidak sederhana x 0,2%;

3) untuk bangunan gedung Olah Raga dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan klasifikasi khusus x 0,2%.

4. Fungsi Keagamaan :

1) untuk bangunan keagamaan dengan klasifikasi sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Klasifikasi sederhana x 0.2%;

2) untuk bangunan keagamaan dengan klasifikasi tidak sederhana adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Klasifikasi tidak sederhana x 0.2%;

3) untuk bangunan keagamaan dengan klasifikasi khusus adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Klasifikasi khusus x 0.2%.

b. Bangunan Pelengkap Bangunan Gedung :

1) Penunjang/Pelengkap Bangunan Gedung :

a) untuk membuat/memperbaharui gorong-gorong dengan ukuran Φ ≤ 50 cm dan Φ > 50 adalah : Tiap Meter Panjang x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

b) untuk membuat/memperbaharui benteng tembok (bradmuur batas) adalah : Tiap Meter Panjang x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

c) untuk membuat/memperbaharui pagar besi (tembok)/ram dengan kawat tinggi tidak lebih dari 1,2 M adalah : Tiap Meter Panjang x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

d) untuk membuat/memperbaharui jembatan adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

e) untuk membuat jalan tanah/koral adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

f) untuk membuat jalan beton/aspal adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

g) untuk membuat selokan/grappel adalah : Tiap Meter Panjang x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

h) untuk membuat tangki air adalah : Tiap Meter Kubik x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

i) untuk membuat bak air/kolam/water treatment adalah : Tiap Meter Kubik x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5 %;

j) untuk membuat rabat/lantai terbuka/grassblock/paving block adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

k) untuk membuat septic tank adalah : Tiap Meter Kubik x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%;

l) untuk membuat bak sampah adalah : Tiap Meter Kubik x Harga Dasar Bangunan Pelengkap x 0,5%.

2) Bangunan dengan Struktur Berdiri Sendiri :

Untuk Bangunan dengan struktur yang berdiri sendiri, besarnya retribusi dihitung sebesar : 1 % dari Rencana Anggaran Biaya (RAB) bangunan.

3) Bangunan Insidentil :

Untuk bangunan insidentil, besarnya retribusi adalah : Luas Bangunan x Harga Dasar Bangunan Insidentil x 0,5 %.

c. Untuk bangunan di luar ketentuan Pasal 25, besarnya retribusi dihitung sebesar 1 % dari Rencana Anggaran Biaya (RAB) bangunan.

d. Ketentuan lebih lanjut mengenai harga dasar bangunan ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

Pasal 27

(1) Untuk bangunan bertingkat besarnya retribusi dikenakan untuk tiap tingkat sebesar : ¾ x Retribusi Bangunan Gedung Lantai Dasar.

(2) Untuk bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 4 M dikenakan tarif tambahan sebesar 50% untuk tinggi 4 M berikutnya dari retribusi bangunan lantai dasar.

(3) Untuk bangunan tanpa dinding besarnya retribusi dikenakan sebesar : 50% x Retribusi Bangunan.

Paragraf 2

Retribusi Mengubah Fungsi Bangunan

Pasal 28

(1) Obyek retribusi adalah setiap pemohon izin mengubah fungsi bangunan.

(2) Subyek retribusi adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin mengubah fungsi bangunan.

Pasal 29

Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif retribusi mengubah fungsi bangunan didasarkan pada kebijakan Pemerintah dengan memperhatikan biaya rill penyediaan jasa pelayanan, kemampuan masyarakat, dan aspek keadilan.

Pasal 30

Tarif retribusi ditetapkan menurut ketentuan sebagai berikut : Untuk Mengubah Fungsi Bangunan, besarnya retribusi dihitung sebesar : 20 % x Luas Bangunan Berubah Fungsi x Harga Dasar Bangunan Berubah Fungsi x Koefisien tarif.

Paragraf 3

Retribusi Mengubah Bangunan

Pasal 31

(1) Objek retribusi adalah setiap pemohon izin mengubah bangunan.

(2) Subjek retribusi adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin mengubah bangunan.

Pasal 32

Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif retribusi mengubah bangunan didasarkan pada kebijakan Pemerintah dengan memperhatikan biaya rill penyediaan jasa pelayanan, kemampuan masyarakat, dan aspek keadilan.

Pasal 33

(1) Untuk perubahan/perbaikan ringan pada bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 dikenakan tarif sebesar 50 % dari retribusi bangunan.

(2) Untuk perubahan/perbaikan berat pada bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 dikenakan tarif sebesar 70 % dari retribusi bangunan.

(3) Untuk perubahan/perbaikan seluruhnya/total pada bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 dikenakan tarif sebesar 90 % dari retribusi bangunan.

Bagian Keenam

Biaya Administrasi Mendirikan Bangunan

Pasal 34

(1) Biaya administrasi mendirikan bangunan meliputi :

a. biaya pengesahan gambar perencanaan untuk bangunan Fungsi Hunian, Sosial dan Budaya dan Olah Raga adalah sebesar : 5 % x jumlah retribusi bangunan;

b. biaya pengesahan gambar perencanaan untuk bangunan Fungsi Usaha dan Fungsi Khusus adalah sebesar : 5 % x jumlah retribusi bangunan;

c. biaya pengesahan gambar perencanaan untuk bangunan Struktur Berdiri Sendiri adalah sebesar : 0,3 ‰ x Rencana Anggaran Biaya Bangunan;

d. biaya pemeriksaan dan pengawasan bangunan adalah sebesar 10 % x jumlah retribusi bangunan;

e. biaya Plang/Papan Izin Mendirikan Bangunan dikenakan biaya sebesar Rp. 75.000,00 (Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) untuk setiap penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

f. biaya pemutahiran data, dikenakan sebesar : 20 % x jumlah retribusi IMB.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai harga dasar bangunan ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh

Wilayah Pungutan

Pasal 35

Wilayah pungutan retribusi adalah wilayah Kabupaten Bandung.

BAB IX

TATA CARA PEMBAYARAN RETRIBUSI

Pasal 36

(1) Pembayaran retribusi dilakukan di Kas Daerah atau ditempat lain yang ditunjuk sesuai waktu yang ditentukan dengan menggunakan SKRD.

(2) Dalam hal pembayaran dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, maka hasil penerimaan retribusi tersebut harus disetor ke Kas Daerah selambat-lambatnya 1 x 24 Jam.

Pasal 37

(1) Pembayaran retribusi harus dilakukan secara tunai/lunas.

(2) Pembayaran Retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 Peraturan Daerah ini diberikan tanda bukti pembayaran berupa surat setoran retribusi Daerah.

(3) Setiap pembayaran dicatat dalam buku penerimaan.

Pasal 38

(1) Untuk pendirian bangunan Pemerintah dan Pemerintah Daerah dibebaskan dari retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

(2) Untuk pendirian bangunan peribadatan dan atau bangunan bersifat sosial. Bupati dapat memberikan keringanan/pembebasan retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

(3) Tata cara pemberian keringanan/pembebasan tersebut pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB X

ARSITEKTUR LINGKUNGAN DAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Arsitektur Lingkungan

Paragraf 1

Peruntukan Lokasi, Kepadatan dan Ketinggian Bangunan

Pasal 39

(1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi.

(2) Kesesuaian fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam surat keterangan rencana tata ruang yang diberikan oleh Pemerintah Daerah.

(3) Surat keterangan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) didasarkan pada rencana tata ruang wilayah kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 40

(1) Keterangan rencana tata ruang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat 2 berisi:

a. fungsi bangunan yang boleh dibangun pada lokasi yang bersangkutan;

b. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;

c. jumlah lantai/lapisan bangunan di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;

d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;

e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;

f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;

g. Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum yang diizinkan;

h. Koefisien Tapak Basemen (KTB) maksimum yang diizinkan; dan

i. jaringan utilitas kota.

(2) Dalam hal lokasi yang bersangkutan terletak pada kawasan yang rawan bencana Pemerintah Daerah menetapkan persyaratan-persyaratan khusus untuk bangunan gedung yang akan didirikan.

(3) Dalam hal lokasi yang bersangkutan terletak pada kawasan atau lingkungan yang dilindungi dan/atau dilestarikan, maka Pemerintah Daerah menetapkan persyaratan-persyaratan khusus untuk bangunan gedung yang akan didirikan.

(4) Keterangan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), dan/atau (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

(5) Keterangan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 41

(1) Setiap bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian maksimal yang ditetapkan dalam surat keterangan rencana tata ruang yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 ayat (2).

(2) Persyaratan kepadatan dan ketinggian maksimal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang diberlakukan kaveling per kaveling atau per kawasan.

(3) Penetapan besaran persyaratan kepadatan ditetapkan dengan mempertimbangkan luas kaveling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

(4) Penetapan persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan berdasarkan peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota dan pertimbangan khusus lainnya.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kepadatan dan ketinggian maksimal bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati dengan mengacu pada kebijakan nasional.

Paragraf 2

Jarak Bebas Bangunan Gedung

Pasal 42

(1) Jarak bebas bangunan gedung yang berupa garis sempadan bangunan gedung, dan jarak antara bangunan gedung harus mempertimbangkan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.

(2) Dalam mendirikan atau memperbaharui seluruh atau sebagian bangunan gedung, jarak bebas bangunan yang telah ditetapkan dalam surat keterangan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) tidak boleh dilanggar.

(3) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah disamping mempertimbangkan keselamatan dan kesehatan bangunan dan lingkungan disekitarnya, serta tidak boleh mengganggu utilitas kota.

(4) Pedoman teknis tata cara penetapan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan oleh Peraturan Bupati dengan mengacu pada kebijakan nasional.

Paragraf 3

Pembangunan Bangunan Gedung Di Atas Dan/Atau Di Bawah Tanah, Air Dan/Atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 43

(1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum wajib memenuhi ketentuan:

a. sesuai dengan rencana tata ruang, RDTRKP dan/atau RTBL;

b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau di sekitarnya;

c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;

d. tidak mengganggu dan/atau membahayakan kesehatan dan keselamatan pengguna bangunan.

(2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum wajib memenuhi ketentuan:

a. sesuai dengan rencana tata ruang, RDTRKP dan/atau RTBL;

b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;

c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;

d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan, keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.

(3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air wajib memenuhi ketentuan:

a. sesuai dengan rencana tata ruang, RDTRKP dan/atau RTBL;

b. tidak menggangu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;

c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;

d. tidak mengganggu kemudahan kegiatan operasi dan pemeliharaan bangunan air;

e. tidak menimbulkan pencemaran;

f. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan.

(4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air, wajib memenuhi ketentuan:

a. sesuai dengan rencana tata ruang, RDTRKP dan/atau RTBL;

b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan;

c. tidak menggangu fungsi dan operasi hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

(5) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mempertimbangkan pendapat dari tim ahli dan melalui proses dengar pendapat dengan masyarakat.

Bagian Kedua

Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 44

(1) Arsitektur bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya, serta harus mempertimbangkan perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan.

(2) Untuk kawasan-kawasan tertentu Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah–kaidah tertentu arsitektur bangunan gedung sebagai dasar ditetapkannya kawasan tersebut sebagai kawasan dengan arsitektur tertentu.

(3) Arsitektur bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus mempertimbangkan keserasian dengan bangunan gedung yang dilestarikan tersebut.

(4) Ketentuan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) meliputi penampilan dan/atau tata ruang dalam dan/atau keseimbangan dan keselarasan bangunan gedung dan lingkungan.

(5) Pemerintah Daerah dalam menetapkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapat pertimbangan dari Tim Ahli, serta melalui proses dengar pendapat publik.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai arsitektur bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati, dengan mengacu pada kebijakan nasional.

BAB XI

PERSYARATAN UMUM KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Persyaratan Keselamatan

Pasal 45

(1) Setiap bangunan gedung harus direncanakan mampu memikul beban sesuai fungsinya dalam kurun waktu umur teknis yang ditentukan.

(2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail dan dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga pada kondisi pembebanan yang melampaui pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memberi kemudahan evakuasi bagi penghuni dan pengamanan harta benda.

(3) Struktur bangunan gedung harus mampu memikul semua beban dan/atau direncanakan, termasuk beban muatan tetap, beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.

(4) Bangunan gedung yang dibangun pada zona gempa harus direncanakan sebagai bangunan gedung tahan gempa sesuai dengan zona gempanya.

(5) Bangunan gedung yang dibangun pada zona angin dan/atau berlantai banyak, harus direncanakan sebagai bangunan gedung yang tahan angin sesuai dengan zonanya dan/atau jumlah lantainya.

(6) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi aktif dan proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran yang merupakan perlindungan terhadap kebakaran yang berbasis pada disain atau pengaturan terhadap komponen arsitektur dan struktur bangunan sehingga dapat melindungi penghuni dan benda dari kerusakan fisik.

(7) Pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kedua

Persyaratan Kesehatan

Paragraf 1

Persyaratan Ventilasi

Pasal 46

(1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan ventilasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2

Pencahayaan Alami dan Buatan

Pasal 47

(1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan yang cukup sesuai dengan fungsinya, yang dapat dipenuhi baik, melalui pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

(2) Semua sistem pencahayaan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.

(3) Untuk memenuhi kelaikan fungsi bangunan gedung harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala terhadap sistem dan peralatan pencahayaan.

(4) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Sanitasi

Pasal 48

(1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem plumbing, yang meliputi sistem air bersih, sistem air kotor dan alat plumbing yang memadai.

(2) Sistem plumbing harus direncanakan dan dipasang sedemikian rupa sehingga mudah dalam operasional dan pemeliharaannya, tidak mengganggu lingkungan, serta diperhitungkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

(3) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan sistem plumbing pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 49

Pada setiap bangunan harus disediakan sistem air bersih dan air buangan guna menyalurkan air bersih ke semua alat plumbing dan membuang air limbah dari semua peralatan plumbing.

Paragraf 4

Persyaratan Sistem Drainase Air Hujan

Pasal 50

(1) Setiap bangunan dan pekarangan harus dilengkapi dengan sistem saluran air hujan.

(2) Air hujan harus dialirkan ke sumur resapan dan/atau tanah pekarangan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(3) Bila belum tersedia jaringan drainase lingkungan/kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima, maka harus dilakukan cara-cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.

(4) Pemeliharaan sistem air hujan harus dilakukan secara berkala untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

(5) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan sistem saluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 5

Persyaratan Sistem Persampahan

Pasal 51

(1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan fasilitas perwadahan dan/atau penampungan sampah sementara yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

(2) Kapasitas perwadahan sampah atau tempat penampungan sementara harus dihitung berdasarkan fungsi bangunan dan jumlah penghuninya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(3) Tempat Perwadahan sampah harus terbuat dari bahan kedap air, tidak mudah rusak, mempunyai tutup dan mudah diangkut.

(4) Bentuk perwadahan sampah harus disesuaikan untuk kemudahan pengangkutan sampah oleh Dinas yang berwenang dalam penanganan kebersihan, atau Pengelolaan Pengangkutan Sampah.

(5) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan fasilitas perwadahan dan/atau penampungan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga

Persyaratan Kenyamanan

Paragraf 1

Tata Udara

Pasal 52

(1) Setiap bangunan gedung dalam pemanfaatannya harus mempertimbangkan adanya kondisi udara dalam ruang yang dapat memberikan kenyamanan bagi penggunaannya sesuai dengan fungsi bangunan gedung/ruang.

(2) Kenyamanan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diwujudkan dengan adanya pengaturan temperatur udara dan kelembaban udara dalam ruang.

(3) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan fasilitas pengaturan temperatur dan/atau pengkondisian udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2

Persyaratan Kenyamanan Pandangan

Pasal 53

Setiap bangunan gedung harus mempertimbangkan terwujudnya kenyamanan pandangan baik dari dalam ke luar bangunan maupun dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

Paragraf 3

Persyaratan Kebisingan

Pasal 54

(1) Setiap bangunan dapat mempertimbangkan kenyamanan pengguna terhadap kebisingan yang ditimbulkan oleh kegiatan yang berada pada lingkungan dan/atau pada bangunan gedung lain di sekitarnya.

(2) Ketentuan tingkat kebisingan maksimal yang diizinkan timbul oleh suatu fungsi bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Getaran

Pasal 55

(1) Setiap bangunan harus dapat mempertimbangkan kenyamanan pengguna terhadap getaran yang ditimbulkan oleh kegiatan yang berada pada lingkungan dan/atau pada bangunan gedung lain di sekitarnya.

(2) Penggunaan struktur dan/atau peralatan dan/atau teknologi dan/atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diinginkan tetap harus mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna dan lingkungan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.

(3) Setiap bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan dampak getaran terhadap lingkungannya, harus meminimalkan getaran yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.

(4) Ketentuan tingkat getaran maksimal yang diizinkan timbul oleh suatu fungsi bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat

Persyaratan Kemudahan

Pasal 56

Ketentuan mengenai kemudahan hubungan ke/dari/dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana yang meliputi:

a. kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung;

b. kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung;

c. akses evakuasi bagi penghuni bangunan dalam hal penyelamatan jiwa dari suatu bencana/kondisi darurat;

d. aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Pasal 57

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut, berupa pintu dan/atau koridor.

(2) Setiap bangunan gedung harus menyediakan akses masuk/ke luar utama yang memadai sesuai dengan fungsinya.

(3) Setiap ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai akses masuk/ke luar ruangan yang berupa pintu.

(4) Jumlah, ukuran, dan konstruksi pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.

(5) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruangan dan aspek keselamatan.

(6) Ukuran koridor sebagai akses horisontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.

(7) Ketentuan dimensi dan struktur akses horisontal dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

(1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut, yang berupa tangga, ramp, lift, dan/atau tangga berjalan.

(2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi tangga dipertimbangkan berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang.

(3) Lintasan melalui tangga dan/atau ramp yang diisolasi maupun tidak diisolasi terhadap bahaya kebakaran harus memenuhi standar teknis yang berlaku.

(4) Tangga, ramp, dan/atau eskalator yang karena penempatannya perlu diiisolasi terhadap bahaya kebakaran harus memenuhi standar teknis yang berlaku.

Pasal 59

(1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.

(2) Jumlah kapasitas dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.

(3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan 1 (satu) buah lift untuk kebakaran.

(4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur, sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh Petugas Kebakaran, tanpa terganggu oleh sakelar panggil lainnya.

(5) Selubung (shaft) lift kebakaran harus diisolasi terhadap bahaya kebakaran sesuai dengan pedoman dan standar teknis.

(6) Persyaratan teknis dari lift penumpang, lift barang, atau lift kebakaran harus sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 60

(1) Setiap bangunan gedung harus menyediakan sarana evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi menyelamatkan diri apabila terjadi bencana/keadaan darurat dari dalam bangunan gedung secara aman dan memadai.

(2) Kebutuhan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya, pintu keluar, dan jalur evakuasi dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

(3) Pemilihan jenis, jumlah, dan letak sistem peringatan bahaya dalam bangunan gedung berdasarkan fungsi bangunan gedung dan mengacu pada standar teknis yang berlaku.

(4) Jumlah, ukuran, konstruksi, dan letak pintu keluar darurat dalam bangunan gedung disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.

(5) Akses evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah pintu darurat/evakuasi yang mudah dibaca, jelas, dan dipasang pada jalur keluar, dekat pintu evakuasi, dan/atau pintu/tangga keluar lainnya dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.

(6) Pengecualian isolasi terhadap bahaya kebakaran pada akses jalan keluar didasarkan pada klasifikasi dan rencana teknis bangunan gedung. Rencana Teknis tersebut harus memenuhi pedoman teknis dan standar teknis.

(7) Lobi bebas asap, balkon terbuka, pintu keluar, tangga luar bangunan, dan/atau ramp yang tidak diisolasi terhadap bahaya kebakaran dapat menjadi jalur lintasan evakuasi dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus menyediakan aksesibilitas bagi penyandang cacat untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat masuk dan keluar ke dan dari bangunan gedung serta beraktifitas di dalam bangunan gedung secara aman dan nyaman.

(2) Aksesibilitas bagi penyandang cacat meliputi jalur aksesibilitas, dan fasilitas kemudahan bagi penyandang cacat seperti toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga dan lift.

(3) Jalur aksesibilitas yang digunakan untuk pejalan kaki dan/atau kursi roda dirancang berdasarkan kebutuhan orang untuk bergerak dengan aman, nyaman, dan tidak terhalang.

(4) Jalur pemandu bagi penyandang cacat tuna netra harus dilengkapi dengan tekstur ubin pengubah arah dan ubin peringatan.

(5) Penyediaan area parkir bagi penyandang cacat harus dekat dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.

(6) Pintu pagar ke tapak bangunan harus mudah dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat.

(7) Pintu keluar dan masuk utama harus memiliki lebar dan di fasilitasi *ramp* yang cukup untuk dilalui kursi roda.

(8) Kemiringan lebar *ramp*, dan bordes tempat manuver kursi roda harus memberikan keamanan dan kenyamanan dengan dilengkapi pegangan rambatan dan penerangan yang cukup.

(9) Bila bangunan gedung tidak dilengkapi dengan lift khusus bagi penyandang cacat, maka lift orang/barang harus dapat digunakan oleh penyandang cacat.

(10) Setiap bangunan umum harus menyediakan kamar kecil, pancuran, wastafel, dan telepon khusus untuk penyandang cacat.

(11) Rambu-rambu sebagai fasilitas dan elemen bangunan harus digunakan untuk memberikan informasi, arah, penanda, atau petunjuk bagi penyandang cacat.

(12) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah aksesibilitas dan fasilitas bagi penyandang cacat mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima

Persyaratan Keamanan

Paragraf 1

Keamanan Ruang

Pasal 62

(1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sedehana harus dilengkapi peralatan dan sistem pencegahan kebakaran untuk penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya sesuai dengan ketentuan teknis pencegahan dan penanggulangan kebakaran yang berlaku.

(2) Setiap fungsi ruang dan atau penggunaan bangunan yang mempunyai risiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisir.

(3) Ruang lain yang mempunyai risiko kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi oleh dinding atau lantai kompartemen tahan api dan tidak boleh terdapat lubang terbuka kecuali bukaan yang dilindungi.

(4) Ruang sebagaimana dimaksud pada 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 peralatan dan sistem pencegahan kebakaran.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai keamanan ruang mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

(1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem alarm otomatis yang sekurang-kurangnya mempunyai:

a. Lonceng atau sirene dan sumber tenaga baterai cadangan;

b. Alat pengindera;

c. Panel indikator yang dilengkapi dengan:

1. fasilitas kelompok alarm;

2. sakelar penghubung dan pemutus arus;

3. fasilitas pengujian baterai dengan voltmeter dan ampere meter.

d. Peralatan bantu lainnya.

(2) Setiap alarm kebakaran yang dipasang pada bangunan, harus selalu siap pakai dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(3) Ketentuan jenis alat pengindera yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem alarm otomatis pada bangunan gedung mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragaraf 2

Pencahayaan Ruang Luar

Pasal 64

(1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan pencahayaan ruang luar demi keamanan maupun kenyamanan manusia dan lingkungannya.

(2) Pencahayaan ruang luar bangunan harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan.

(3) Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari jalan umum.

BAB XII

INSTALASI DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Parkir

Pasal 65

(1) Setiap bangunan gedung selain bangunan fungsi hunian wajib menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan jumlah kebutuhan.

(2) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan dan harus memperhatikan kelancaran sirkulasi ke luar masuk kendaraan dan pejalan kaki, keamanan, keselamatan, dan kenyamanan.

(3) Standar penyediaan parkir minimal harus sesuai dengan standar yang berlaku.

(4) Setiap tempat parkir tertutup harus dilindungi dari ancaman bahaya kebakaran dengan alat pemadam api ringan dari jenis gas atau jenis kimia kering serbaguna dan/atau dilindungi dengan sistem pemadam otomatis, alarm kebakaran, hydran kebakaran dan pemercik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tempat parkir pada bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Instalasi

Paragraf 1

Sistem Instalasi Listrik

Pasal 66

(1) 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 teknis dan peraturan lain yang berlaku.

(2) Setiap instalasi listrik dan perlengkapan bangunan serta peralatannya harus dirawat dan diperiksa secara berkala oleh penanggungjawab bangunan.

Paragaraf 2

Sistem Instalasi Penangkal Petir

Pasal 67

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

Paragraf 3

Sistem Instalasi Komunikasi Dalam Gedung

Pasal 68

Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung 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 lain yang berlaku.

Paragraf 4

Sistem Instalasi Gas

Pasal 69

Sistem instalasi gas beserta sumber 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 lain yang berlaku.

Pasal 70

Apabila sumber gas diperoleh dari jaringan perusahaan milik negara, maka harus diikuti peraturan gas negara dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 71

(1) Instalasi gas harus dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas yang secara otomatis mematikan aliran gas.

(2) Instalasi gas beserta perlengkapannya harus diuji sebelum digunakan dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang.

(3) Penempatan instalasi gas beserta sumber sumber gas harus aman dari sumber api dan atau sumber panas untuk menghindari bahaya kebakaran.

(4) Persediaan gas dalam bangunan untuk keperluan sehari-hari harus dibatasi jumlahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 5

Instalasi Lain

Pasal 72

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

BAB XIII

BANGUNAN PELENGKAP BANGUNAN GEDUNG

Pasal 73

(1) Setiap bangunan pelengkap bangunan gedung baik pada bangunan atau pekarangan wajib sesuai dengan arsitektur bangunan dan lingkungan.

(2) Ketentuan mengenai bangunan bukan gedung wajib mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB XIV

PELAKSANAAN MEMBANGUN

Bagian Pertama

Tertib Pelaksanaan Membangun

Pasal 74

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

a. keselamatan, baik di dalam lingkungan pekerjaan maupun lingkungan sekitarnya;
b. keamanan, kebersihan dan kesehatan terhadap lingkungan;
c. pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

Pasal 75

(1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan membangun wajib mengikuti petunjuk teknis yang diberikan oleh Dinas.

(2) Apabila pelaksanaan kegiatan pembangunan yang menggunakan teknologi/cara baru yang belum lazim, maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan, pelaksana/pemilik bangunan harus terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Dinas dan instansi terkait.

Pasal 76

(1) Ketentuan pelaksanaan kegiatan membangun apabila tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya yang berlaku umum di Indonesia.

(2) Apabila dalam pelaksanaan kegiatan membangun terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak diatur pada ayat (1) pasal ini, maka dapat digunakan peraturan atau ketentuan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Dinas.

Bagian Kedua

Sarana Pelaksanaan Membangun

Pasal 77

(1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek dan batas pekarangan harus dipagar setinggi minimal 1,8 (satu koma delapan) meter, dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSJ.

(2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat menggangu keamanan perjalan maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pangaman yang melindungi/tidak membahayakan/tidak mengganggu pejalan.

Pasal 78

(1) Jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota.

(2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka perlu dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu-lintas kendaraan keluar dan masuk proyek.

Pasal 79

(1) Pemasangan dan pembongkaran bekisting harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam SNI mengenai beton bertulang.

(2) Perancah dari bahan kayu atau bambu hanya diperbolehkan untuk pelaksanaan kegiatan membangun maksimal 4 (empat) lantai sedangkan diatas 4 (empat) lantai harus memakai perancah besi atau sejenisnya.

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

(4) Untuk bekisting dan perancah khusus perlu dibuat rencana dan perhitungan strukturnya dengan terlebih dahulu disetujui oleh Bupati.

Pasal 80

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang menggunakan alat bantu seperti *ramp*, jembatan darurat, tangga darurat, jaring pengaman dan alat bantu lainnya harus memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis lain yang ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 81

(1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun harus dilengkapi dengan:
   a. sarana pencegahan kebakaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau alat pemadam ringan yang dapat dijinjing;
   b. sarana pembersih bagi kendaraan yang keluar proyek.

(2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun yang tingginya lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau lebih dari 40 (empat puluh meter), harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara.

Pasal 82

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

Pasal 83

Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk pelaksanaan kegiatan membangun, tidak boleh menimbulkan bahaya dan atau gangguan terhadap bangunan maupun lingkungannya.

Pasal 84

(1) Pelaksana wajib mendirikan bedeng, bangsal kerja, kamar mandi, WC untuk para pekerja sesuai dengan kebutuhan, dan penempatannya tidak boleh mengganggu lingkungan sekitarnya serta harus memenuhi ketentuan yang berlaku.

(2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun telah selesai.

Pasal 85

Ketentuan lebih lanjut mengenai sarana pelaksanaan membangun diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun

Pasal 86

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 penahan tanah;
c. pekerjaan dewatering;
d. pekerjaan pondasi dalam;
e. pekerjaan struktur bangunan khusus.

Pasal 87

(1) Penggalian pondasi pada basement yang memerlukan dewatering, pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.

(2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan dewatering ditetapkan oleh Peraturan Bupati.

Pasal 88

(1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan, harus dilakukan pengawasan dan pengamanan oleh tenaga ahli agar sambungan tersebut berfungsi sesuai dengan perencanaan.

(2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang akibat pemancangan.

Pasal 89

(1) Pekerjaan memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.

(2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

Pasal 90

(1) Apabila mutu bahan dan atau hasil pekerjaan kegiatan membangun diragukan, maka harus dilakukan pengujian dan pengkajian serta hasilnya dilaporkan secara tertulis kepada Dinas.

(2) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi persyaratan, maka Dinas 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 tes laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh Dinas.

Pasal 91

(1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.

(2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Pasal 92

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

Bagian Keempat

Pengawasan Lingkungan

Pasal 93

(1) Pekerjaan galian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan.

(2) Setiap pekerjaan galian lebih dalam dari 2 m (dua meter), harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran dengan cara memasang konstruksi pencegah kelongsoran yang perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu disetujui oleh Dinas.

(3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus selalu diawasi oleh tenaga ahli.

Pasal 94

(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, diteruskan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Dinas.

(2) Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 95

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

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

Pasal 96

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

Pasal 97

Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan

BAB XV

PENGAWASAN

Pasal 98

(1) Tujuan dilakukan pengawasan adalah:
   a. agar pemegang izin memenuhi syarat dalam menyelenggarakan tata bangunan, peruntukan lahan, dan standar persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
   b. untuk mencegah terjadinya kerugian, bahaya dan/atau gangguan terhadap masyarakat dan lingkungan.

(2) Pengawasan dilakukan terhadap kegiatan mendirikan, menggunakan, dan mengubah bangunan.

(3) Pengawasan dilakukan baik pada saat proses membangun, menggunakan, dan atau mengubah bangunan maupun setelah proses selesai.

(4) Bupati melakukan pengawasan terhadap kegiatan penyelenggaraan tata bangunan.

(5) Wewenang pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilimpahkan kepada Kepala Dinas.

Pasal 99

(1) Pengawasan terhadap kegiatan tata bangunan dilakukan melalui kegiatan tinjauan langsung ke lapangan.

(2) Pengawas berhak untuk menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan-keterangan atau laporan berkenaan penyelenggaraan kegiatan tata bangunan.

(3) Dalam hal ditemukannya kegiatan tata bangunan yang bertentangan dengan izin atau tidak memiliki izin, maka pengawas berwenang untuk menghentikan sementara kegiatan tata bangunan.

(4) Penghentian sementara kegiatan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan surat pemberhentian sementara yang dikeluarkan oleh pejabat pemberi izin.

BAB XVI

SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Pasal 100

(1) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

(2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

(3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

(4) Sertifikat laik fungsi wajib diperpanjang apabila telah habis masa berlakunya.

(5) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung.

(6) Sebelum diterbitkannya sertifikat laik fungsi maka dilakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terlebih dahulu.

(7) Pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.

(8) Ketentuan lebih lanjut mengenai sertifikat laik fungsi diatur dalam Peraturan Bupati, yang mengacu pada kebijakan nasional.

BAB XVII

INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Pertama

Insentif

Pasal 101

(1) Pemerintah daerah wajib memberikan insentif kepada setiap orang yang telah melakukan penaatan secara sukarela yang melebihi kewajibannya, sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Daerah ini.

(2) Insentif sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk:

a. kemudahan dalam memperoleh perizinan baru di bidang tata bangunan;
b. penyediaan infrastruktur, sarana, dan prasarana penunjang kegiatan usaha;
c. dan lain-lain insentif yang dapat menimbulkan manfaat ekonomi dan finansial.

(3) Tata cara dan bentuk-bentuk insentif lainnya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Disinsentif

Pasal 102

(1) Pemerintah daerah wajib memberikan disinsentif kepada setiap orang yang melakukan penaatan di bawah batas minimal kewajibannya, sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Daerah ini.

(2) Disinsentif sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk:
a. tidak diberikan izin yang baru;
b. tidak disediakan infrastruktur, sarana dan prasarana penunjang kegiatan usaha;
c. dan lain-lain disinsentif yang dapat menimbulkan ekonomi biaya tinggi yang menjadi beban bagi orang yang bersangkutan.

(3) Tata cara dan bentuk-bentuk disinsentif lainnya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB XVIII

SANKSI ADMINISTRASI

Bagian Pertama

Peringatan

Pasal 103

(1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 39, Pasal 74 , Pasal 77, Pasal 96, Pasal 97, dan Pasal 100 ayat (4) Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administrasi.

(2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
   a. peringatan tertulis;
   b. penghentian kegiatan;
   c. denda;
   d. pembongkaran;
   e. pencabutan Izin;
   f. Pembatalan Izin;
   g. Pembekuan Izin.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara dan mekanisme penerapan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIX

UPAYA HUKUM

Pasal 104

(1) Setiap orang yang terkena sanksi administratif dapat mengajukan upaya hukum berupa:
   a. pelaporan;
   b. keberatan;

c. banding administratif;
d. gugatan.

(2) Upaya hukum diajukan kepada Bupati melalui Kepala Dinas.

(3) Upaya hukum diajukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak diterimanya putusan sanksi administratif.

BAB XX

PENYIDIKAN

Pasal 105

(1) Selain pejabat penyidik umum yang bertugas menyidik tindak pidana, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan juga oleh penyidik pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam melaksanakan tugasnya, para pejabat penyidik 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 seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
d. melakukan penyitaan benda atau surat;
e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
g. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada

penuntut umum, tersangka atau keluarganya;

i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

(3) Dalam melakukan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.

(4) Penyidik membuat berita acara pada setiap tindakan:
   a. Pemeriksaan tersangka;
   b. Pemasukan rumah;
   c. Penyitaan benda;
   d. Pemeriksaan surat;

BAB XXI

SANKSI PIDANA

Pasal 106

(1) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) dengan atau tidak dengan merampas/menyita alat-alat yang dipergunakan untuk melakukan pelanggaran.

(2) Pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah tindakan pelanggaran.

BAB XXII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 107

(1) Seluruh izin yang berkaitan dengan tata bangunan yang telah dikeluarkan pada saat Peraturan Daerah ini diterbitkan tetap berlaku.

(2) Untuk permohonan izin setelah Peraturan Daerah ini diterbitkan disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.

BAB XXIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 108

Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis pelaksanaan Peraturan Daerah ini, diatur dengan Peraturan Kepala Daerah paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 109

Pada saat Peraturan daerah ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 24 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan dinyatakan masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini dan/atau belum dicabut dengan ketentuan baru.

Pasal 110

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 24 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku

Pasal 111

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 20 Agustus 2009

BUPATI BANDUNG

ttd

OBAR SOBARNA

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 20 Agustus 2009

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG

ttd

SOFIAN NATAPRAWIRA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
TAHUN 2009 NOMOR 16

PENJELASAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 16 TAHUN 2009

TENTANG

TATA BANGUNAN

I. UMUM

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

Bangunan gedung dan bukan gedung merupakan wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, dalam pengaturan bangunan tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bukan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung dan bukan gedung.

Peraturan Daerah tentang Persyaratan Bangunan Gedung dan Bukan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung dan bukan gedung, persyaratan administrasi, persyaratan teknis bangunan gedung, ketentuan teknis untuk bangunan gedung dan bukan gedung serta jaringan instalasinya, penerapan sanksi, ketentuan lain-lain, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Asas yang melandasi Peraturan Daerah ini adalah azas keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan serta keamanan bangunan dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Dengan asas-asas tersebut dapat diwujudkan bangunan gedung yang fungsional, dapat menjamin keselamatan

pengguna, masyarakat dan lingkungannya, serta tetap dapat menjaga keseimbangan, keserasian dan keselarasan terhadap lingkungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang menjiwai isi dari Peraturan Daerah ini.

Pengaturan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung dan bukan gedung yang didirikan dari awal telah diketahui fungsi dan klasifikasinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan terutama bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administrasi maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien. Demikian pula, Pemerintah Daerah dalam memberikan perizinan dapat dengan tepat mengetahui bahwa bangunan gedung yang akan dibangun tersebut sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten yang bersangkutan, sehingga dapat memberikan informasi yang lebih rinci kepada masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung tentang persyaratan-persyaratan yang berlaku pada lokasi yang bersangkutan.

Pengaturan persyaratan administrasi bangunan gedung dan bukan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci tentang persyaratan administrasi yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung dan bukan gedung dan mendapatkan kepastian hukum bahwa bangunan yang didirikan telah memperoleh perizinan dari Pemerintah Daerah merupakan produk yang legal untuk dimiliki dan dimanfaatkan sesuai fungsinya.

Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administrasi bangunan gedung dan bukan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Kemudahan dalam perwujudan tertib administrasi bangunan gedung, dan tantangan dalam memberikan pelayanan prima kepada masyarakat, khususnya di bidang perizinan, agar terselenggara secara transparan, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, dan profesional.

Pengaturan persyaratan teknis dan ketentuan teknis dimaksudkan agar

masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung dan bukan gedung dapat mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis serta ketentuan-ketentuan teknis yang harus dipenuhi agar bangunan gedung dan bukan gedung dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung dan bukan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi dapat dihindari. Kerugian yang timbul baik materi maupun jiwa manusia akibat bencana gempa maupun kebakaran dapat diselamatkan. Demikian pula, pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, sehingga dapat lebih sehat jasmani dan rohaninya yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara. Dari lingkup lingkungan, dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung dan bukan gedung, akan terwujud lingkungan yang lebih sehat, nyaman, dan aksesibel, serta suatu lingkungan yang serasi dan selaras.

Peran Pemerintah Daerah menjadi sangat penting dalam memberikan kepastian bahwa setiap bangunan gedung dan bukan gedung yang didirikan dan dimanfaatkan memenuhi persyaratan teknis serta ketentuan teknis sesuai fungsi dan klasifikasinya. Untuk itu, dalam memberikan perizinan mendirikan bangunan gedung dan bukan gedung, Pemerintah Daerah wajib memeriksa bahwa rencana teknis bangunan gedung dan bukan gedung. Namun demikian, dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah.

Penerapan sanksi dalam Peraturan Daerah ini merupakan aktualisasi dari tata pemerintahan yang baik, yaitu penegakan hukum, bagi siapapun yang melanggar secara sengaja maupun karena kelalaiannya, baik pemilik, pengguna bangunan gedung, maupun penyedia jasa konstruksi akan dikenakan sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana sesuai dengan tingkat penyelenggaraannya dan akibat yang ditimbulkannya.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan tim ahli di sini diantaranya TABG, TAPK, Tim AMDAL.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Huruf p

Cukup jelas

Huruf q

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Dalam melaksanakan pemberdayaan kepada masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung, pemerintah kabupaten/kota dibantu oleh masyarakat ahli melalui:

- pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- keringanan biaya retribusi perizinan bangunan gedung;
- bantuan bahan bangunan dan/atau komponen bangunan gedung;
- bantuan informasi tentang teknologi terapan;
- bantuan teknis penataan lingkungan yang sehat dan aksesibel.

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Huruf a

Bangunan hunian tunggal seperti rumah tinggal tunggal; hunian jamak seperti rumah deret, rumah susun; hunian sementara seperti asrama, rumah tamu; hunian campuran seperti rumah toko, rumah kantor.

Huruf b

Lingkup bangunan gedung fungsi usaha adalah:

perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;

perdagangan, seperti warung, toko, pasar, dan mal;

perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;

perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, dan hotel;

wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;

terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;

penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Bangunan bertingkat rendah adalah bangunan gedung adalah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai; bangunan bertingkat sedang adalah bangunan gedung ketinggian 5-8 lantai; bangunan tinggi adalah bangunan gedung dengan ketinggian lebih dari 8 lantai;

Huruf b

1. Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana, atau bangunan gedung yang sudah ada disain prototipenya. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama 10 (sepuluh) tahun.
2. Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama 10 (sepuluh) tahun.
3. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus. Masa penjaminan kegagalan bangunannya minimum adalah 10 (sepuluh) tahun.

Huruf c

1. Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
2. Klasifikasi bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
3. Klasifikasi bangunan darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 tahun.

Huruf d

Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan atau APBD, dan atau sumber pembiayaan lainnya, antara lain seperti:

gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Huruf e

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Huruf f

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.
Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Bangunan dengan tingkat kerumitan tinggi adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Keterangan rencana tata ruang berisikan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan sesuai yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL.

Dalam hal KDB dan KLB maksimum sudah ditetapkan, maka akan didapat ketinggian (jumlah lantai) bangunan gedung. Untuk pengaturan suatu kawasan tertentu, untuk pertimbangkan keamanan, keselamatan dan/atau keserasian, maka disamping penetapan KDB dan KLB maksimum dapat ditetapkan ketinggian maksimum bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Persyaratan-persyaratan yang diberlakukan secara khusus untuk kawasan-kawasan tertentu di Kabupaten (seperti gempa, cagar budaya) diatur dalam Peraturan Bupati.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kavling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.
Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (3)

Daya dukung lingkungan adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya

kebakaran, banjir; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (4)

Pertimbangan khusus lainnya misalnya pertimbangan keamanan pada tertentu, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)

Mempertimbangkan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian dalam hal perwujudan garis langit, dsb.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Untuk bangunan gedung yang dibangun pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 (sepuluh) meter diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar dan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut 45^{o} (empat puluh lima derajat) diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Misalnya kawasan berarsitektur Jawa Barat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Tim ahli misalnya pakar arsitektur, ketua adat setempat, budayawan. Dengar pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran ikut memiliki.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri bangunan gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain-lain.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bangunan pelayanan umum lainnya, seperti kantor pos, kantor polisi, kantor kelurahan, dan gedung parkir.

Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi satu dengan bangunan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai.

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

Sistem saluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengaturan temperatur dan kelembaban udara dapat menggunakan peralatan pengkodisian udara *(air conditioning).*

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Saf (ruang luncur) lift kebakaran harus tahan api.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku antara lain Peraturan umum Instalasi Listrik (PUIL).

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 67

Bangunan yang dimaksud ialah antara lain bangunan tinggi, bangunan yang tertinggi di lingkungannya, bangunan yang menyimpan bahan mudah terbakar.
Yang dimaksud dengan Peraturan lain ialah antara lain Peraturan Umum Instalasi Penangkal Petir (PUIPP).

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Yang dimaksud dengan instalasi lain ialah antara lain, instalasi nuklir, instalasi sinar matahari/solar.

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pedoman peraturan atau ketentuan lain yang berlaku umum di Indonesia antara lain :

1. Undang-Undang Keselamatan Kerja;
2. Peraturan Pembebanan Indonesia untuk Gedung (PPIUG);
3. Persyaratan Umum Bahan Bangunan di Indoensia (PUBI).

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Konstruksi pengaman adalah konstruksi di atas trotoar yang fungsinya untuk melindungi/mengamankan pejalan kaki dari kemungkinan jatuhnya benda/puing.

Pasal 79

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bekisting (perancah) adalah struktur pembantu sementara dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 80

Alat bantu dalam kegiatan membangun dapat berupa : *ramp*, jembatan darurat, tangga darurat, jaring pengaman dan alat bantu lainnya. Alat bantu tersebut sebelum digunakan dalam kegiatan pembangunan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Dinas Teknis.

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Penggunaan daya listrik sementara misalnya untuk lift barang/orang dan peralatan lainnya yang operasionalnya memerlukan daya listrik.

Pasal 83

Penyediaan bahan untuk kebutuhan pembangunan harus sesuai dengan keperluannya, serta penyimpanan dan penempatannya tidak boleh mengganggu lingkungan sekitarnya juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Yang dimaksud dengan struktur bangunan khusus, antara lain struktur bangunan tinggi, struktur sistem pratekan, plat dan shell.

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan keahlian khusus adalah antara lain keahlian pengelasan, pemasangan, penarikan kabel pratekan, pemasangan batu tempel pada bangunan tinggi.

Ayat (2)

Contoh percobaan pembebanan antara lain adalah percobaan pembebanan pondasi, blok, plat, dan struktur lainnya.

Pasal 90

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Penelitian terhadap mutu bahan sruktur dapat dilakukan dengan cara analisis ataupun dengan cara uji beban, atau dengan kombinasi analisis dan uji beban.

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan konstruksi pencegah kelongsoran antara lain turap baja *(sheet file)*, turat beton, turap kayu.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas

Pasal 97

Cukup Jelas

Pasal 98

Cukup Jelas

Pasal 99

Cukup Jelas

Pasal 100

Cukup Jelas

Pasal 101

Cukup Jelas

Pasal 102

Cukup Jelas

Pasal 103

Cukup Jelas

Pasal 104

Ayat (1)

Upaya hukum keberatan diajukan kepada pihak yang mengeluarkan izin, sedangkan upaya hukum banding administratif diajukan kepada kepala/atasan dari pihak yang mengeluarkan izin.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 105

Cukup Jelas

Pasal 106

Cukup Jelas

Pasal 107

Cukup Jelas

Pasal 108

Cukup Jelas

Pasal 109

Cukup Jelas

Pasal 110

Cukup Jelas

Pasal 111

Cukup Jelas