

**WALIKOTA PANGKALPINANG**  
**PERATURAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG**  
**NOMOR 15 TAHUN 2012**  
**TENTANG**  
**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**  
**WALIKOTA PANGKALPINANG,**

- Menimbang : a. bahwa dengan semakin pesatnya perkembangan Kota Pangkalpinang maka, harus diantisipasi sedemikian rupa dengan menjaga dan menata pendirian bangunan sesuai dengan tata ruang dan tata lingkungan, sehingga keseimbangan antara bangunan dengan lingkungan tetap terjaga dengan baik;
- b. bahwa dalam rangka menunjang penyelenggaraan otonomi daerah secara nyata dan bertanggungjawab, maka perlu melakukan penertiban, pembinaan dan pengaturan Izin Mendirikan Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan ;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091), Undang-Undang Darurat Nomor 5 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091), Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57 Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091), tentang Pembentukan Daerah Tingkat II termasuk Kota Praja dalam lingkungan Daerah Tingkat I – Sumatera Selatan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
3. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4894);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4741);
11. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung di Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2005 Nomor 11, Seri E Nomor 08);
12. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2008 Nomor 02, Seri D Nomor 01);
13. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2010 Nomor 07);
14. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang Tahun 2011-2030 (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2012 Nomor 01);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PANGKALPINANG

dan

WALIKOTA PANGKALPINANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Kota adalah Kota Pangkalpinang.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Pangkalpinang.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pangkalpinang.
4. Walikota adalah Walikota Pangkalpinang.
5. Dinas adalah Dinas Tata Kota atau Dinas teknis terkait yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang bangunan gedung dan perizinan bangunan.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberikan limpahan wewenang oleh Walikota sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
7. Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
8. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah kota untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
9. Pemohon adalah orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung kepada pemerintah kota, atau kepada pemerintah, untuk bangunan gedung fungsi khusus.
10. Pemilik bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
11. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

12. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. 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.
14. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
15. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.
16. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
17. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
19. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
20. 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.
21. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kota pada lokasi tertentu.
22. Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) adalah dokumen yang diterbitkan oleh walikota untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan batas minimum luas tertentu, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
23. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase berdasarkan 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.
24. 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.
25. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

26. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
27. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis ~~pendukung~~ sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
28. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
29. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
30. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.
31. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
32. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
33. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
34. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
35. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran, bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
36. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung 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.
37. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
38. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
39. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

40. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
41. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
42. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah/Pemerintah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
43. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
44. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
45. Instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung di daerah adalah dinas atau bidang yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

## **BAB II MAKSUD DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

- (1) Maksud dibentuknya Peraturan Daerah ini adalah memberikan arahan bagi Pemerintah Kota dalam menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Daerah ini adalah agar pengaturan, proses dan manfaat Izin Mendirikan Bangunan dilakukan berdasarkan azas :
  - a. Pengendalian Pemanfaatan Ruang;
  - b. Kelayakan Bangunan;
  - c. Legalitas Hukum;
  - d. Efisiensi Pelayanan.

## **BAB III PENGKATEGORIAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Pasal 3**

- (1) Fungsi bangunan gedung harus memenuhi ketentuan peruntukan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) provinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL ) yang bersangkutan.

- (2) Fungsi bangunan meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Bangunan gedung dapat dirancang memiliki lebih dari satu fungsi, dengan tetap memenuhi ketentuan dalam RTRW Nasional, RTRW provinsi, RTRW kota, RDTRkota, dan/atau RTBL.
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
  - a. Bangunan gedung sederhana;
  - b. Bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. Bangunan gedung khusus.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
  - a. Bangunan gedung permanen;
  - b. Bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. Bangunan gedung darurat atau sementara.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
  - a. Bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
  - b. Bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  - c. Bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa, mengikuti tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang meliputi:
  - a. Zona I / minor;
  - b. Zona II / minor;
  - c. Zona III / sedang;
  - d. Zona IV / sedang;
  - e. Zona V / kuat; dan
  - f. Zona VI / kuat.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi meliputi:
  - a. Bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. Bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. Bangunan gedung di lokasi renggang.
- (9) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian meliputi:
  - a. Bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - b. Bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
  - c. Bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (10) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan meliputi:
  - a. Bangunan gedung milik Negara, bangunan gedung milik yayasan dikategorikan sama dengan milik Negara dalam pengaturan berdasarkan kepemilikan;
  - b. Bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. Bangunan gedung milik perorangan.

**BAB IV**  
**PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN**

**Bagian Kesatu**  
**Persyaratan Tata Bangunan**

**Pasal 4**

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) di kota Pangkalpinang.
- (2) Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas yang terkait.
- (3) Keterangan atau ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Pembangunan bangunan gedung diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain perlu mendapatkan persetujuan Walikota Pangkalpinang dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang kota Pangkalpinang;
  - b. tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah dan/atau diatas tanah; dan
  - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (5) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota perlu mendapatkan persetujuan Walikota Pangkalpinang dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang kota Pangkalpinang;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
  - d. penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan; dan
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (6) Pembangunan bangunan gedung dibawah atau diatas air perlu mendapatkan persetujuan Walikota Pangkalpinang dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang kota Pangkalpinang;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
- (7) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi perlu mendapat persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang kota Pangkalpinang;
  - b. letak bangunan minimal 10 (sepuluh) meter diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar;
  - c. letak bangunan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut 45° (empat puluh lima derajat) diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar;
  - d. setelah mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.



## **Bagian Kedua Kepadatan dan Ketinggian Bangunan**

### Pasal 5

- (1) Bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan rencana tata ruang wilayah kota Pangkalpinang dan/atau rencana detail tata ruang yang ditetapkan.
- (2) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB).
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB).
- (4) Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, seperti kawasan wisata, pelestarian dan lain lain, dengan pertimbangan kepentingan umum dan dengan persetujuan Walikota Pangkalpinang, dapat diberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diperkenankan mengganggu lalu-lintas udara.
- (6) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk fungsi hunian :
  - a. pada kawasan perumahan dan permukiman padat dan kumuh KDB maksimal 90%;
  - b. pada kawasan perumahan dan permukiman dengan kepadatan sedang sampai tinggi KDB maksimal 80%; dan
  - c. pada kawasan perumahan dan permukiman dengan kepadatan rendah KDB maksimal 75%.
- (7) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk fungsi selain hunian :
  - a. Pada kawasan perdagangan dan jasa KDB maksimal 90%;
  - b. Pada kawasan perkantoran pemerintah KDB maksimal 80%;
  - c. Pada kawasan peruntukan industri KDB maksimal 80%;
  - d. Pada kawasan pergudangan KDB maksimal 80%; dan
  - e. Pada kawasan pendidikan tinggi KDB maksimal 75%.
- (8) JLB maksimal rumah tinggal adalah 3 lantai dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (9) JLB fungsi usaha diperbolehkan setinggi-tingginya 15 lantai dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan, kecuali
  - a. Ketinggian maksimal 3 lantai pada jalur Jalan Depati Hamzah;
  - b. Ketinggian maksimal 7 lantai pada kawasan Teluk Bayur (*Central Business District*) dan Air Mawar CBD (*Central Business District*);
  - c. Ketinggian maksimal 9 lantai pada jalur Jalan Yos Sudarso.
- (10) JLB perkantoran pemerintah maksimal 5 lantai dengan memperhatikan daya dukung lingkungan.
- (11) JLB industri maksimal 3 lantai dengan memperhatikan daya dukung lingkungan.
- (12) JLB untuk kegiatan pariwisata maksimal 5 lantai dengan memperhatikan daya dukung lingkungan.

- (13) JLB pendidikan maksimal 5 lantai dengan memperhatikan daya dukung lingkungan.
- (14) Ketinggian bangunan kesehatan maksimal 5 lantai dengan memperhatikan daya dukung lingkungan.
- (15) Ketinggian bangunan pada kawasan Pasir Padi maksimal 5 lantai dengan memperhatikan daya dukung lingkungan.
- (16) Ketentuan besarnya KDB dan JLB dapat diperbarui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

### **Bagian Ketiga Peruntukan Kawasan**

#### Pasal 6

- (1) Kawasan perumahan dan permukiman kepadatan tinggi meliputi :
  - a. Kecamatan TamanSari;
  - b. Kecamatan Rangkui;
  - c. sebagian Kecamatan Gabek; dan
  - d. sebagian Kecamatan Pangkalbalam.
- (2) Kawasan perumahan dan permukiman kepadatan sedang meliputi :
  - a. sebagian Kecamatan Gabek;
  - b. sebagian Kecamatan Gerunggang;
  - c. sebagian Kecamatan Bukit Intan;
  - d. sebagian Kecamatan Girimaya; dan
  - e. sebagian Kecamatan Pangkalbalam.
- (3) Kawasan perumahan dan permukiman kepadatan renggang meliputi :
  - a. sebagian Kecamatan Gerunggang;
  - b. sebagian Kecamatan Gabek; dan
  - c. sebagian Kecamatan Bukit Intan.
- (4) Kawasan perdagangan dan jasa skala regional diarahkan pada kawasan pusat kota yaitu disekitar Kelurahan Pasar Padi, Kelurahan Bintang, Kelurahan Masjid Jamik, koridor jalan kolektor primer 1, pasar modern di Kelurahan Semabung Lama, dan kawasan Teluk Bayur CBD (*Central Business District*) di Kelurahan Pasir Putih.
- (5) Kawasan perdagangan dan jasa skala kota adalah perdagangan dan jasa modern, pertokoan, dengan skala pelayanan wilayah kota yang meliputi pengembangan kawasan Pasar Inpres di Kelurahan Batin Tikal Kecamatan taman Sari dan Kelurahan Bukit Sari Kecamatan Gerunggang.
- (6) Kawasan perdagangan dan jasa skala kecamatan meliputi kawasan Pasar Rumput di Kelurahan Ketapang Kecamatan Pangkalbalam, kawasan Pasar Parit Lalang di Kelurahan Parit Lalang Kecamatan Rangkui dan rencana pengembangan pasar kecamatan di Kecamatan Bukit Intan, Kecamatan Gerunggang, Kecamatan Gabek dan Kecamatan Girimaya.

- (7) Kawasan perkantoran Pemerintah untuk kantor-kantor di lingkungan Pemerintah Propinsi Kepulauan Bangka Belitung di kawasan sekitar kantor Gubernur Propinsi Kepulauan Bangka Belitung di Kelurahan Air Itam dan Kelurahan Sinar Bulan Kecamatan Bukit Intan.
- (8) Kawasan perkantoran pemerintah untuk kantor-kantor di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang di kawasan sekitar kantor Walikota Pangkalpinang di Kelurahan Sriwijaya dan Kelurahan Batu Intan Kecamatan Girimaya.
- (9) Kawasan peruntukan industri dipusatkan di Kecamatan Bukit Intan.
- (10) Untuk industri rumah tangga diperbolehkan di luar peruntukan kawasan industri dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan dan keserasian kawasan.
- (11) Kawasan pergudangan diarahkan di Kecamatan Gabek.
- (12) Kawasan Pelabuhan diarahkan di Kelurahan Ketapang dan Kelurahan Lontong Pancur Kecamatan pangkalbalam serta kelurahan Temberan Kecamatan Bukit Intan.
- (13) Kawasan Pariwisata Alam di arahkan pada kawasan Pantai Pasir Padi dan Tanjung Bunga di Kecamatan Bukit Intan, serta Hutan Kota yang dikembangkan di Kelurahan Tua Tunu Indah Kecamatan Gerunggung.
- (14) Kawasan Pariwisata Budaya dikembangkan di ruang cagar budaya.
- (15) Kawasan Terbuka Non Hijau (RTNH) Kota Pangkalpinang terdiri atas seluruh kolong yang ada di Kota Pangkalpinang, plaza gedung Tudung Saji, halaman dan tempat parkir fasilitas umum, dan jalur-jalur trotoar dan pedestrian.
- (16) Kawasan Pendidikan tinggi diarahkan pengembangannya di Kecamatan Gabek.
- (17) Kawasan Pendidikan tingkat dasar sampai dengan pendidikan tingkat menengah atas ataupun kejuruan dapat diarahkan menyatu pada lingkungan perumahan dan permukiman yang disesuaikan dengan standar kebutuhan prasarana dan sarana kawasan.

### **Bagian Keempat Garis Sempadan Bangunan**

#### Pasal 7

- (1) Garis Sempadan Pantai Tanjung Bunga sebesar 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat, sedangkan untuk sempadan Pantai Pasir Padi ditetapkan 20 meter dari jalan pantai.
- (2) Garis Sempadan Sungai Baturusa, dibagi ke dalam 3 segmen, yaitu :
  - a. Segmen dari muara Sungai Selindung sampai dengan batas kawasan pelabuhan 100 meter;
  - b. Segmen kawasan Pelabuhan 0 meter; dan
  - c. Segmen Kawasan Peruntukan Industri Ketapang 15 meter, kecuali industri perkapalan dan Pelabuhan Perikanan Pantai (PPP) Baturusa.
- (3) Garis Sempadan Sungai Selindung adalah 50 meter.

- (4) Garis Sempadan Sungai Rangkui terdiri atas :
  - a. Bertanggul di dalam kota yaitu 3 meter;
  - b. Bertanggul diluar kota yaitu 5 meter;
  - c. Tidak bertanggul di dalam kota yaitu 10 meter
- (5) Garis Sempadan Sungai Pedindang adalah 3 meter.
- (6) Garis Sempadan Sungai Pasir Padi adalah 5 meter
- (7) Garis sempadan kawasan sekitar kolong yaitu 15 meter dari pasang tertinggi, berlaku pada semua kolong.
- (8) Garis sempadan kawasan sekitar mata air yang diidentifikasi terletak di Kelurahan Gabek Satu, Kecamatan Gabek dan Kelurahan Air Kepala Tujuh Kecamatan Gerunggung yaitu 50 meter dari mata air.
- (9) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

#### Pasal 8

- (1) Halaman muka dari suatu bangunan harus dipisahkan dari jalan, menurut cara yang ditetapkan dengan memperhatikan keamanan, kenyamanan, serta keserasian lingkungan.
- (2) Dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar depan pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 m di atas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan di tentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan.
- (5) Garis sempadan pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas daerah milik jalan.
- (6) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan.
- (7) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 meter di atas permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 meter dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.
- (8) Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran. Pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum .

**Bagian Kelima**  
**Perhitungan dan Ketentuan Luas Lantai Bangunan**

**Pasal 9**

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 %.
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50 %, selama tidak melebihi 10 % dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (4) Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah.
- (5) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai.
- (6) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50 % dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50 % terhadap KLB.
- (7) Ram dan tangga terbuka dihitung 50 %, selama tidak melebihi 10 % dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (8) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (besmen) ditetapkan oleh walikota dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait.
- (9) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblock), perhitungan KDB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.
- (10) Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai.
- (11) Mezanin yang luasnya melebihi 50 % dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

**Bagian Keenam**  
**Persyaratan Penampilan Bangunan**

**Pasal 10**

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana, guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh gempa.
- (2) Dalam hal denah bangunan gedung berbentuk T, L, atau U, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau dilatasi untuk mencegah terjadinya kerusakan akibat gempa atau penurunan tanah.

- (3) Atap bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan akibat gempa.
- (4) Penempatan bangunan gedung tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban umum.
- (5) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau panutan bagi lingkungannya.
- (6) Setiap bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus serasi dengan bangunan yang dilestarikan tersebut.
- (7) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kestabilan struktur dan ketahanannya terhadap gempa.
- (8) Bentuk bangunan gedung harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang-dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.
- (9) Ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (8) di atas tidak berlaku apabila sesuai fungsi bangunan diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (10) Ketentuan pada ayat (9) harus tetap mengacu pada prinsip-prinsip konservasi energi.
- (11) Untuk bangunan dengan lantai banyak, kulit atau selubung bangunan harus memenuhi persyaratan konservasi energi.
- (12) Aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan bagi semua orang, termasuk para penyandang cacat dan lansia.
- (13) Suatu bangunan gedung tertentu berdasarkan letak, ketinggian dan penggunaannya, harus dilengkapi dengan perlengkapan yang berfungsi sebagai pengamanan terhadap lalu lintas udara dan/atau lalu lintas laut.
- (14) Bangunan tempat tinggal sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.
- (15) Bangunan kantor sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (16) Bangunan toko sekurang-kurang memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan toko, kegiatan umum dan pelayanan.
- (17) Suatu bangunan gudang sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (18) Suatu bangunan pabrik sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.
- (19) Perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 meter, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai, kecuali untuk penggunaan ruang lobby, atau ruang pertemuan dalam bangunan komersial (antara lain hotel, perkantoran, dan pertokoan).
- (20) Mezanin yang luasnya melebihi 50% dari luas lantai dasar, dianggap sebagai lantai penuh.

- (21) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus untuk pria dan wanita harus terpisah.
- (22) Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan.
- (23) Ruang rongga atap untuk rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (24) Ruang rongga atap dilarang dipergunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang potensial menimbulkan kecelakaan/ kebakaran.
- (25) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% dari luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan.
- (26) Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya.
- (27) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap dan/atau gas, harus disediakan lobang hawa dan/atau cerobong hawa secukupnya, kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
- (28) Cerobong asap dan/atau gas harus dirancang memenuhi persyaratan pencegahan kebakaran.

## **Bagian Ketujuh Sirkulasi dan Fasilitas Parkir**

### **Pasal 11**

- (1) Sistem sirkulasi yang direncanakan harus saling mendukung, antara sirkulasi eksternal dengan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya. Sirkulasi harus memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik yang bersifat pelayanan publik maupun pribadi.
- (2) Sistem sirkulasi yang direncanakan harus telah memperhatikan kepentingan bagi aksesibilitas pejalan kaki.
- (3) Sirkulasi harus memungkinkan adanya ruang gerak vertikal (clearance) dan lebar jalan yang sesuai untuk pencapaian darurat oleh kendaraan pemadam kebakaran, dan kendaraan pelayanan lainnya.
- (4) Sirkulasi perlu diberi perlengkapan seperti tanda penunjuk jalan, rambu-rambu, papan informasi sirkulasi, elemen pengarah sirkulasi (dapat berupa elemen perkerasan maupun tanaman), guna mendukung sistem sirkulasi yang jelas dan efisien serta memperhatikan unsur estetika.
- (5) Penataan jalan tidak dapat dipisahkan dari penataan pedestrian, penghijauan, dan ruang terbuka umum.
- (6) Penataan ruang jalan dapat sekaligus mencakup ruang-ruang antar bangunan yang tidak hanya terbatas dalam Rumija, dan termasuk untuk penataan elemen lingkungan, penghijauan, dll.

- (7) Pemilihan bahan pelapis jalan dapat mendukung pembentukan identitas lingkungan yang dikehendaki, dan kejelasan kontinuitas pedestrian.
- (8) Jalur utama pedestrian harus telah mempertimbangkan sistem pedestrian secara keseluruhan, aksesibilitas terhadap subsistem pedestrian dalam lingkungan, dan aksesibilitas dengan lingkungan sekitarnya.
- (9) Jalur pedestrian harus berhasil menciptakan pergerakan manusia yang tidak terganggu oleh lalu lintas kendaraan.
- (10) Penataan pedestrian harus mampu merangsang terciptanya ruang yang layak digunakan/manusiawi, aman, nyaman, dan memberikan pemandangan yang menarik.
- (11) Elemen pedestrian (street furniture) harus berorientasi pada kepentingan pejalan kaki.
- (12) Setiap bangunan bukan rumah hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan jumlah area parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan.
- (13) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan.
- (14) Prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau mengganggu lingkungan di sekitarnya.
- (15) Jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (16) Penataan parkir harus berorientasi kepada kepentingan pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas, dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (17) Luas, distribusi dan perletakan fasilitas parkir diupayakan tidak mengganggu kegiatan bangunan dan lingkungannya, serta disesuaikan dengan daya tampung lahan.
- (18) Penataan parkir tidak terpisahkan dengan penataan lainnya seperti untuk jalan, pedestrian dan penghijauan.

## **Bagian Kedelapan Pertandaan (Signage)**

### **Pasal 12**

- (1) Penempatan pertandaan (signage), termasuk papan iklan/reklame, harus membantu orientasi tetapi tidak mengganggu karakter lingkungan yang ingin diciptakan/dipertahankan, baik yang penempatannya pada bangunan, kaveling, pagar, atau ruang publik.
- (2) Pencahayaan ruang luar bangunan harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenity, dan komponen promosi.
- (3) Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari jalan umum.



- (4) Pencahayaan yang dihasilkan dengan telah menghindari penerangan ruang luar yang berlebihan, silau, visual yang tidak menarik, dan telah memperhatikan aspek operasi dan pemeliharaan.

## **Bagian Kesembilan Pengendalian Dampak Lingkungan**

### **Pasal 13**

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan, atau secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Kegiatan yang diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan adalah bila rencana kegiatan tersebut akan:
  - a. Menyebabkan perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui, berdasarkan pertimbangan ilmiah;
  - c. Mengakibatkan spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terancam punah; atau habitat alaminya mengalami kerusakan;
  - d. Menimbulkan kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (hutan lindung, cagar alam, taman nasional, suaka margasatwa, dan sebagainya) yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
  - e. Merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
  - f. Mengubah atau memodifikasi areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
  - g. Mengakibatkan/ menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan/atau pemerintah.
- (4) Kegiatan yang dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan yang berdasarkan pengalaman dan tingkat perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi mempunyai potensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup.
- (5) Jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang wajib AMDAL, adalah sesuai ketentuan pengelolaan dampak lingkungan yang berlaku.
- (6) Jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang harus melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah sesuai ketentuan yang berlaku.

## **BAB V PERIZINAN BANGUNAN**

### Pasal 14

- (1) Setiap orang pribadi atau badan yang akan mendirikan bangunan harus mendapatkan izin tertulis dari walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Kriteria bangunan gedung yang wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan meliputi:
  - a. Pembangunan bangunan gedung baru dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. Pelestarian/pemugaran.

### Pasal 15

- (1) Sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan pemohon dapat meminta Keterangan rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan melalui dinas terkait.
- (2) Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan tersebut berisi ketentuan-ketentuan meliputi:
  - a. Peruntukan Lahan;
  - b. Luas lantai dibawah permukaan tanah;
  - c. Jumlah Lantai Bangunan yang diizinkan;
  - d. Koefisien Dasar Bangunan maksimum yang diizinkan;
  - e. Garis Sempadan Bangunan;
  - f. Garis Sempadan Pagar;
  - g. Garis Sempadan Pantai; dan
  - h. Lain-lain yang dianggap perlu.
- (3) Untuk mendapatkan izin sebagaimana dimaksud pasal 14 , pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota Pangkalpinang dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan.

### Pasal 16

Perencanaan bangunan meliputi:

- a. Perencanaan Arsitektur;
- b. Perencanaan Struktur dan Konstruksi;
- c. Perencanaan Utilitas dan Perlengkapan Bangunan.

### Pasal 17

- (1) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh seorang ahli atau yang berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan tiga lantai atau lebih untuk bangunan gedung umum dan/atau bangunan gedung khusus, harus dilakukan oleh badan hukum yang mendapat kualifikasi dan sertifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (3) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Pasal 18

- (1) IMB sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dipergunakan untuk:
  - a. Mendirikan bangunan baru;
  - b. Mendirikan suatu bangunan tambahan pada bangunan yang sudah ada;
  - c. Mengubah sebagian atau seluruh bangunan yang sudah ada.
- (2) IMB tidak diberikan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
  - a. Memplester bangunan;
  - b. Memperbaiki retak bangunan;
  - c. Memperbaiki ubin bangunan;
  - d. Memperbaiki daun pintu dan daun jendela;
  - e. Memperbaiki tutup atap tanpa merubah konstruksi;
  - f. Memperbaiki lubang cahaya/udara tidak melebihi 1m<sup>2</sup>;
  - g. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
  - h. Memperbaiki langit-langit tanpa merubah jaringan lain;
  - i. Mengapur, mengecat bangunan.

## Pasal 19

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila rencana pekerjaan mendirikan bangunan bertentangan dengan:

- a. Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- b. Kepentingan Umum;
- c. Ketertiban Umum;
- d. Kelestarian, Keserasian, dan keseimbangan lingkungan;
- e. Hak dari pihak lain.

## Pasal 20

- (1) IMB hanya diberikan kepada Pemohon IMB dan berlaku bagi orang atau badan penerima IMB yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Pemerintah Kota tidak akan menerbitkan IMB yang pada saat proses permohonan sedang berjalan Pemohon meninggal dunia atau membubarkan diri/dinyatakan bubar.

## Pasal 21

- (1) Pelaksanaan pendirian bangunan harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan.
- (2) Selama pekerjaan pendirian bangunan dilaksanakan, pemegang IMB wajib menutup persil tempat kegiatan dengan pagar pengaman sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan papan petunjuk IMB atas bangunan tersebut.
- (3) Bilamana sarana dan/atau prasarana kota yang terkena atau mengganggu rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan atau pengamannya tidak boleh dilakukan sendiri, tetapi harus mendapat persetujuan dan dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemegang IMB.

## Pasal 22

- (1) Pemerintah Kota menerbitkan nomor IMB untuk bangunan hunian dan non hunian.

- (2) Penetapan nomor IMB dimaksud pada ayat (1) diberikan bersamaan waktunya dengan pengeluaran surat izin atau tercantum dalam IMB.
- (3) Penetapan nomor IMB diberikan setelah memenuhi retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 23

- (1) Pemegang IMB wajib memasang plat nomor IMB sebagaimana dimaksud pada pasal 22.
- (2) Plat nomor IMB dipasang pada bagian bangunan yang menghadap ke jalan dan ditempat tertentu sehingga dapat dibaca dengan jelas setiap saat.
- (3) Untuk bangunan baru, plat nomor IMB harus dipasang selambat-lambatnya 1(satu) hari sebelum bangunan itu ditempati atau digunakan.
- (4) Jika terjadi perubahan atau penggantian nomor IMB oleh Pemerintah Kota, nomor IMB lama akan diganti dengan yang baru.

#### Pasal 24

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB dapat dilaksanakan sendiri oleh pemilik atau oleh pihak lain yang diberi kuasa untuk itu.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan khusus harus dilaksanakan oleh suatu badan hukum yang mendapat ijin usaha dibidang pekerjaan bangunan dan memenuhi persyaratan kualifikasi dan sertifikasi sesuai standar yang berlaku.
- (3) Bangunan gedung umum dengan luas lebih dari 200 m<sup>2</sup> dan/atau ketinggian 3 lantai atau lebih wajib dilaksanakan oleh konsultan perencana, pelaksana, dan Konsultan Pengawas yang memiliki kualifikasi dan bersertifikat.

#### Pasal 25

- (1) Walikota berwenang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan dan penertiban bangunan yang dilakukan dinas/instansi yang ditunjuk sesuai dengan TUPOKSI.
- (2) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang untuk:
  - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat;
  - b. Memeriksa bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan-bahan bangunan yang dilarang untuk digunakan dan/atau alat-alat yang dianggap mengganggu dan/atau membahayakan keselamatan umum;
  - d. Memberikan surat perintah penghentian pekerjaan pembangunan, apabila berdasarkan hasil pemeriksaan dimaksud pada pasal ini ternyata diketahui pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan IMB yang berlaku;
  - e. Melaksanakan pemanggilan terhadap pelanggaran pelaksanaan mendirikan bangunan, untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Pengawas dalam melakukan pengawasan dilengkapi dengan tanda bukti diri berupa kartu tanda pengenalan dan surat tugas.

- (4) Pemegang IMB diwajibkan untuk menghentikan pekerjaan mendirikan bangunan apabila telah mendapat surat perintah penghentian pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d.

## **BAB VI JANGKA WAKTU PROSES PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG**

### Pasal 26

- (1) Proses Pemeriksaan dan Penelitian/Pengkajian Dokumen Administratif dan Dokumen Rencana Teknis dengan jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari dihitung sejak penerimaan surat Permohonan IMB dan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan kelengkapan.
- (2) Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan kelengkapan, dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki.
- (3) Dokumen IMB diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis untuk bangunan gedung pada umumnya termasuk setelah adanya pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung untuk persetujuan/pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu.

## **BAB VII SANKSI ADMINISTRASI**

### Pasal 27

IMB dapat dicabut apabila :

- (1) 6 (enam) bulan setelah diberikannya IMB, pemilik IMB belum mengadakan permulaan pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan atau pekerjaan persiapannya.
- (2) Setelah pekerjaan dimulai, kemudian dihentikan berturut-turut selama 6 (enam) bulan dan tidak diteruskan tanpa pemberitahuan yang sah.
- (3) Persyaratan yang menjadi dasar diberikannya IMB terbukti tidak benar atau palsu atau dipalsukan baik sebagian maupun seluruhnya.
- (4) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan menyimpang dari rencana yang ditetapkan dalam IMB.
- (5) Pekerjaan mendirikan bangunan belum selesai dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam IMB tanpa ada alasan yang sah.

#### Pasal 28

- (1) Pencabutan IMB ditetapkan oleh Walikota Pangkalpinang dengan disertai alasan pencabutan.
- (2) Pemilik IMB diberikan kesempatan untuk mengemukakan pendapat keberatannya dalam memohon peninjauan kembali pencabutan IMB kepada Walikota Pangkalpinang dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pencabutan ini.

#### Pasal 29

- (1) Pemilik IMB wajib mengerjakan perintah yang diberikan oleh Dinas/Instansi yang ditunjuk dalam rangka penataan sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Daerah ini atau yang ditetapkan dalam IMB.
- (2) Dalam hal pemilik IMB menolak atau lalai mengerjakan perintah dimaksud ayat (1), Pengawas dapat melakukan penyegelan.

#### Pasal 30

- (1) Dinas/Instansi yang ditunjuk berwenang memerintahkan penghentian segera pekerjaan mendirikan bangunan yang bertentangan dengan Peraturan Daerah ini, bila perlu dengan bantuan Kepolisian.
- (2) Perintah penghentian segera tersebut pada ayat (1) bersifat sementara.
- (3) Selambat-lambatnya 14 (Empat belas) hari sesudah diberikannya perintah penghentian segera, Walikota atau Pejabat yang ditunjuk menetapkan pengukuhan atau pencabutan perintah penghentian segera itu.
- (4) Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu 14 hari tersebut pada ayat (3), Walikota atau Pejabat yang ditunjuk tidak menetapkan pengukuhan perintah penghentian segera tersebut dinyatakan dicabut.

#### Pasal 31

Keputusan perintah penghentian pekerjaan mendirikan bangunan serta perintah-perintah lain dari Dinas/Instansi yang ditunjuk dapat dimohonkan banding kepada Walikota Pangkalpinang dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah disampaikannya Keputusan tersebut kepada pemilik IMB.

#### Pasal 32

Keputusan Walikota tentang penolakan PIMB dan pencabutan IMB dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Walikota Pangkalpinang dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah diterimanya penolakan atau pencabutan.

#### Pasal 33

Keputusan Walikota tentang penolakan hal-hal yang bersifat teknis, atas persetujuannya dapat dimintakan banding kepada Badan Arbitrase yang anggotanya ditunjuk oleh Walikota dan pemohon IMB atau pemilik IMB, yang dibentuk selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diajukan permohonan banding.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tanpa IMB dibongkar oleh Pemerintah Kota melalui Dinas/Instansi yang ditunjuk.
- (2) Setiap bangunan atau bagian bangunan yang tidak sesuai dengan IMB, dibongkar oleh Pemerintah Kota melalui Dinas/Instansi yang ditunjuk.

**BAB VIII**  
**KETENTUAN PENYIDIKAN**

Pasal 35

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Kota diberi wewenang untuk penyidikan tindak pidana perizinan.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana perizinan;
  - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perizinan;
  - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana perizinan;
  - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana perizinan;
  - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana perizinan;
  - g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e di atas;
  - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perizinan;
  - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. Menghentikan penyidikan;
  - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana perizinan menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

**BAB IX**  
**KETENTUAN PIDANA**

Pasal 36

- (1) Setiap orang atau Badan, yang sengaja atau karena kelalaiannya melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,-. (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah tindak pidana pelanggaran.

**BAB X**  
**KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 37

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis, administratif diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 38

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pangkalpinang  
pada tanggal 6 Desember 2012

WALIKOTA PANGKALPINANG,

H. ZULKARNAIN KARIM

Diundangkan di Pangkalpinang  
pada tanggal 6 Desember 2012

Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KOTA PANGKALPINANG,

H. FERY INSANI

**LEMBARAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG TAHUN 2012 NOMOR 15**



**PENJELASAN  
ATAS PERATURAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG  
NOMOR ..... TAHUN .....**

TENTANG

**RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**I. PENJELASAN UMUM**

Bahwa dengan perkembangan pembangunan fisik Kota Pangkalpinang yang makin meningkat sebagai akibat dari kemajuan yang sangat pesat dibidang pembangunan yang dilakukan masyarakat, maka Pemerintah Kota Pangkalpinang mempunyai kewajiban untuk meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan kota yang sehat dan terarah.

Bahwa Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor ...Tahun ..... tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu ketentuan yang digunakan untuk pembangunan fisik dimaksud didalamnya mengatur berbagai ketentuan retribusi izin mendirikan bangunan.

Peraturan daerah ini disusun dalam rangka melaksanakan penertiban pendirian bangunan yaitu dengan pengaturan dan penataan bangunan yang sangat berpengaruh pada tatanan dan wajah kota di masa datang.

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini, diharapkan akan memberikan landasan hukum, peningkatan Pendapatan Asli Daerah, sekaligus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, khususnya dibidang perencanaan bangunan, perizinan bangunan, pengawasan dan ketertiban bangunan yang berada di Kota Pangkalpinang.

**II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1 Cukup jelas.

Pasal 2 .

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Pasal 3 Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Ayat (4) Cukup jelas.

Ayat (5) Cukup jelas.

Ayat (6) Butir a.1.1. Cukup jelas.

Butir a.1.2. - Indeks parameter hunian 0.05 untuk rumah tinggal tunggal, meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana, sedangkan selain rumah tinggal tunggal indeksnya 0,50

- Indeks parameter sosial dan budaya 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik negara, sedangkan bangunan gedung milik negara untuk pelayanan umum dan jasa usaha, serta bangunan gedung untuk instalasi dan laboratorium khusus indeksnya 1,00

Butir a.1.3. Cukup jelas.

Butir a.1.4. Cukup jelas.

Butir b.1. Cukup jelas.

Butir b.2. Cukup jelas.

Pasal 5 Ayat (7) Cukup jelas.

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Pasal 6 Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Pasal 7 Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Pasal 8 Cukup jelas.

Pasal 9 Cukup jelas.

Pasal 10 Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Pasal 11 Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Ayat (4) Cukup jelas.

Ayat (5) Cukup jelas.

Pasal 12 Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Pasal 13 Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Ayat (4) Cukup jelas.

Ayat (5) Cukup jelas.

Pasal 14 Ayat (1) Cukup jelas.

- Ayat (2) Cukup jelas.
- Pasal 15
- Ayat (1) Cukup jelas.
- Ayat (2) Cukup jelas.
- Ayat (3) Cukup jelas.
- Ayat (4) Cukup jelas.
- Ayat (5) Cukup jelas.
- Ayat (6) Cukup jelas.
- Pasal 16
- Ayat (1) Cukup jelas.
- Ayat (2) Cukup jelas.
- Ayat (3) Cukup jelas.
- Pasal 17
- Ayat (1) Cukup jelas.
- Ayat (2) Cukup jelas.
- Pasal 18
- Ayat (1) Cukup jelas.
- Ayat (2) Cukup jelas.
- Ayat (3) Cukup jelas.
- Ayat (4) Cukup jelas.
- Pasal 19
- Ayat (1) Cukup jelas.
- Ayat (2) Cukup jelas.
- Ayat (3) Cukup jelas.
- Ayat (4) Cukup jelas.
- Ayat (5) Cukup jelas.
- Pasal 20
- Ayat (1) Cukup jelas.
- Ayat (2) Cukup jelas.
- Ayat (3) Cukup jelas.
- Pasal 21
- Ayat (1) Cukup jelas.
- Ayat (2) Butir a. Cukup jelas.  
Butir b. Cukup jelas.  
Butir c. Cukup jelas.  
Butir d. Cukup jelas.  
Butir e. Cukup jelas.  
Butir f. Cukup jelas.  
Butir g. Cukup jelas.  
Butir h. Cukup jelas.  
Butir i. Cukup jelas.  
Butir j. Cukup jelas.

Butir k. Cukup jelas.

Ayat (3) Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1) Cukup jelas.

Ayat (2) Cukup jelas.

Pasal 25 Cukup jelas.