



PEMERINTAH KOTA PANGKALPINANG

PERATURAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG

NOMOR 11 TAHUN 2005

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG DI KOTA PANGKALPINANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PANGKALPINANG,

- Menimbang :**
- a. bahwa adanya perubahan status Kota Pangkalpinang sebagai Ibukota Propinsi Kepulauan Bangka Belitung akan berdampak terhadap perkembangan sarana dan prasarana perkotaan ;
 - b. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang pembangunan daerah ;
 - c. bahwa untuk menjamin terciptanya kota yang memiliki sarana bangunan yang aman, nyaman, memperhatikan nilai-nilai fungsional dan estetika, sesuai dengan fungsi dan tata lingkungan, sehingga dapat tercipta lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, selaras dan seimbang ;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang tentang Bangunan Gedung Di Kota Pangkalpinang ;
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470);
5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
8. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Kepulauan Bangka Belitung, (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4033);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 63);
10. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 64);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 4247)
12. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437);
14. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Tahun 1993 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3529);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pembinaan Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4090);
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/1989 tentang Pengesahan 25 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia Menjadi Standar Nasional;
21. Peraturan Menteri Pекedaaan Umum Nomor 60/PRT/1993 tentang Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
22. Peraturan Daerah Propinsi Kepulauan Bangka Belitung Nomor 28 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Kepulauan Bangka Belitung;
23. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Sebagai Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pangkalpinang Tahun 1996 - 2006 (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 1998 Nomor 5 Seri D);
24. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1998 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bagian Wilayah Pusat Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Pangkalpinang Tahun 1997 - 2007;
25. Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 15 Tahun 2000 tentang Kewenangan Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2000 Nomor 18 Seri D Nomor 7);
26. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2002 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2002 Nomor 03 Seri B);

27. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2003 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat-Perangkat Pemerintah Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2003 Nomor 8 Seri D Nomor 03);
28. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang (Lembaran Daerah Kota Pangkalpinang Tahun 2004 Nomor 4 Seri E Nomor 02

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PANGKALPINANG
Dan
WALIKOTA PANGKALPINANG**

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG
DI KOTA PANGKALPINANG**

**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. Walikota adalah Walikota Pangkalpinang;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pangkalpinang;
5. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW Kota Pangkalpinang adalah kebijakan Pemerintah Kota dalam menetapkan lokasi kawasan yang harus dilindungi, lokasi pengembangan kawasan budidaya termasuk kawasan produksi dan kawasan permukiman, pola jaringan prasarana dan wilayah-wilayah dalam kota yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam kurun waktu perencanaannya;
6. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai sarana kegiatan manusia, yang ditanam, dilekatkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya di atas atau di bawah permukaan tanah dan atau perairan yang berupa bangunan gedung dan bangunan bukan gedung;

7. 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;
8. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala;
9. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
10. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
11. Bangunan rumah adalah bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh satu keluarga atau lebih;
12. Ruang huni adalah bagian dari bangunan rumah yang digunakan untuk kehidupan manusia sehari-hari yang meliputi tidur, makan dan kegiatan lain kecuali masak, mandi dan berhajat;
13. Tinggi bangunan adalah jarak antara garis potong permukaan atap bagian luar dengan permukaan lantai denah bawah;
14. Kepadatan bangunan adalah perbandingan antara wilayah terbuka dan wilayah hijau dengan wilayah yang dimanfaatkan untuk pendirian bangunan dan menunjukkan jumlah bangunan yang terdapat di dalam suatu wilayah;
15. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disebut KDB adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara jumlah luas lantai dasar perkerasan dihitung terhadap luas tanah perpetakan;
16. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disebut KLB adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara jumlah luas seluruh lantai bangunan diukur dari permukaan dinding luar dihitung terhadap luas tanah perpetakan;
17. Garis sempadan jalan selanjutnya disebut sebagai GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
18. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disebut GSB adalah garis yang tidak dapat dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota atau garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian bangunan ke arah yang berbatasan tidak boleh dilampaui;
19. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah surat permohonan untuk memperoleh legalisasi bangunan;

20. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung;
21. 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 diterapkan;
22. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung;

BAB II ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

Pasal 4

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat dan pembinaan.

BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, budaya serta bangunan fungsi khusus;

- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1), harus sesuai dengan peruntukan;

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Pertama

Pasal 6

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung;
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan gedung;
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung;

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi Bangunan Gedung

Pasal 7

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi meliputi:

1. Status hak atas tanah dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
2. Status kepemilikan bangunan gedung;
3. Ijin mendirikan bangunan gedung;
4. Ijin peruntukan penggunaan lahan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan

Pasal 8

- (1) Persyaratan teknis bangunan meliputi:
 - a. Kosep dasar
 - b. Penentuan data pokok
 - c. Analisa sistem pembebanan
 - d. Analisa struktur pokok dan pelengkap
 - e. Pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap
 - f. Analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penelitian tanah dan rekomendasi sistem pondasi
- (2) Walikota dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk rumah tinggal bangunan umum dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

Pasal 9

- (1) Perencanaan struktur tahan gempa harus didasarkan pada peraturan perencanaan bangunan tahan gempa yang berlaku dan sudah ditetapkan melalui peraturan perundang-undangan;
- (2) Analisa struktur terhadap beban gempa untuk bangunan berkaitan dengan ketinggian maksimal 16 meter atau 4 lantai harus didasarkan pada struktur yang mampu menyangga bangunan dengan ketinggian lebih dari 16 meter atau 4 lantai, yang harus diperhitungkan berdasarkan analisa dampak.

Pasal 10

Perencanaan semua komponen struktur harus diproporsikan untuk mendapatkan kekuatan yang cukup berdasarkan faktor reduksi kekuatan sebesar 1,0 (satu koma nol) untuk komponen struktur yang didasarkan terhadap kekuatan beban bangunan.

Pasal 11

Dalam perencanaan suatu bangun harus memperhatikan faktor-faktor keamanan yang meliputi faktor keamanan terhadap pemakaian, penurunan kekuatan bahan (material) dan sifat pembebanan.

Pasal 12

- (1) Jarak minimal antara dua bangunan yang berdekatan dan/atau delatasi harus dihitung berdasarkan peraturan perencanaan tahan gempa;
- (2) Terhadap bangunan yang merupakan satu kesatuan (monolit) setiap bangunan dengan panjang 50 meter (lima puluh meter) atau lebih konstruksinya harus diperhitungkan terhadap perubahan suhu;
- (3) Apabila diperlukan siar pemisah, maka jarak siar tersebut harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

Pasal 13

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

Pasal 14

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan struktur maka perencanaan kekuatan strukturnya harus ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur yang berlaku;

- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi ketentuan, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatannya dan/atau penyesuaiannya;

Pasal 15

- (1) Sebelum pendirian bangunan dilaksanakan, wajib dilakukan pemeriksaan terhadap kematangan tanah dan bila lahan tersebut belum memiliki kematangan tanah yang cukup, maka sebelum pembangunan dilakukan terlebih dahulu harus dilakukan pematangan;
- (2) Rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan sekitarnya;
- (3) Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berpengaruh terhadap tanah dan/atau bangunan sekitarnya, maka harus dibuat rencana pengamanan lingkungan sekitar terlebih dahulu;
- (4) Tebal minimum pondasi tidak boleh kurang dari 150 mm (seratus lima puluh mili meter) untuk pondasi di atas tanah ataupun tidak kurang dari 300 mm (tiga ratus mili meter) untuk pondasi di atas ring;

Pasal 16

- (1) Prasarana dan sarana pelengkap yang harus dimiliki oleh sebuah bangunan meliputi:
- a. Prasarana dan sarana air bersih
 - b. Prasarana dan sarana air limbah (SPAL)
 - c. Prasarana dan sarana drainase
 - d. Prasarana dan sarana persampahan
 - e. Prasarana dan sarana sumur resapan
- (3) Penyediaan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dilakukan dengan memperhatikan sistem prasarana dan sarana yang telah diciptakan atau dimiliki oleh lingkungan yang bersangkutan;
- (4) Ketidaklengkapan sarana dan prasarana bangunan yang akan disediakan untuk bangunan dapat membuat permohonan ijin dan atau memanfaatkan bangunan tidak dikabulkan;
- (5) Ketidaklengkapan sarana dan prasarana bangunan yang disediakan untuk bangunan dapat membuat ijin dan atau memanfaatkan bangunan dicabut kembali.

BAB V
PERSYARATAN ARSITEKTUR BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Pertama
Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 17

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur;
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya;

Pasal 18

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang;
- (2) Walikota dapat memberikan dispensasi terhadap penerapan ayat (1) untuk bangunan perumahan, fasilitas umum dan fasilitas sosial dengan tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan;

Pasal 19

Persyaratan arsitektur bangunan harus memperhatikan arsitektur bagian luar bangunan, arsitektur bagian dalam bangunan dan arsitektur pekarangan.

Bagian Kedua
Persyaratan Lingkungan

Pasal 20

- (1) Pada bangunan yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan, harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL);
- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran limbah atau buangannya harus terlebih dahulu diolah sebelum dibuang ke saluran umum.

BAB VI
PERSYARATAN INFRASTRUKTUR BANGUNAN

Bagian Pertama
Persyaratan Instalasi Listrik

Pasal 21

Sistem dan penempatan instalasi listrik arus kuat harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

- (1) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat harus diperhitungkan berdasarkan standar dan normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku;
- (2) Sumber daya utama bangunan wajib menggunakan tenaga listrik yang disediakan oleh Perusahaan Listrik Negara ataupun yang diperoleh dari sumber tenaga listrik lain;
- (3) Apabila sumber daya utama adalah sistem pembangkit tenaga listrik darurat (generator), penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar dan /atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku;
- (4) Bangunan khusus, ruang khusus yang tenaga listriknya tidak boleh berhenti/terputus, wajib memiliki tenaga listrik cadangan;

Pasal 23

Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan umum harus memiliki sumberdaya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau terjadi kebakaran;

Pasal 24

- (1) Instalasi listrik arus kuat yang dipasang sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi teknis yang berwenang dan mendapatkan sertifikat kelayakan penggunaan sumberdaya listrik;
- (2) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada PLN atau lembaga teknis lain yang terkait;

Bagian Kedua Persyaratan Instalasi Petir

Pasal 25

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

Pasal 26

Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan dibagian-bagiannya dan harus segera dilaksanakan perbaikan terhadap instalasi/bangunan yang mengalami kerusakan;

Bagian Ketiga Persyaratan Instalasi Tata Udara Gedung

Pasal 27

Sistem udara 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 perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 28

- (1) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis membuang udara kotor dari dalam dan minimal 50% (lima puluh persen) volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 60 cm (enam puluh centimeter) di atas lantai;
- (2) Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir pada ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari lebih satu lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya;

Bagian Keempat Persyaratan Perlengkapan Keluar

Pasal 29

Setiap bangunan gedung bertingkat wajib memiliki jalan keluar yang langsung menghubungkan ruang dengan tangga kebakaran dan atau pintu keluar;

Bagian Kelima
Persyaratan Instalasi Transportasi Dalam Gedung

Pasal 30

Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 31

- (1) Bangunan untuk umum yang tingginya lebih dari 4 (empat) lantai harus dilengkapi dengan lift;
- (2) Struktur dan material lift serta seluruh perlengkapan pendukungnya harus selalu dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan;

Bagian Keenam
Persyaratan Instalasi Air Bersih

Pasal 32

Setiap bangunan wajib memiliki sistem perpipaan air bersih guna menyalurkan air bersih;

Pasal 33

Pemasangan sistem perpipaan harus memperhatikan bagian bangunan dan kondisi lingkungan bangunan gedung;

Bagian Ketujuh
Persyaratan Instalasi Air Buangan

Pasal 34

- (1) Bangunan gedung diharuskan memiliki instalasi air buangan untuk menyalurkan air kotor ke saluran pembuangan;
- (2) Lubang pembuangan dari alat plambing yang digunakan untuk penyaluran air buangan harus dilengkapi dengan ventilasi yang memungkinkan adanya sirkulasi udara di dalam semua pipa;
- (3) Air buangan yang mengandung bahan kimia yang membahayakan lingkungan di salurkan ke saluran pipa pembuangan khusus;

**Bagian Kedelapan
Persyaratan Instalasi Gas**

Pasal 35

- (1) Instalasi gas wajib dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas;
- (2) Instalasi gas beserta kelengkapannya, wajib diuji sebelum digunakan dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang;

**Bagian Kesembilan
Persyaratan Instalasi Lain**

Pasal 36

Instalasi lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini wajib mengikuti ketentuan yang berlaku dan memenuhi segala aspek keamanan dan keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, bangunan dan lingkungan;

**BAB VII
PERSYARATAN KEAMANAN BANGUNAN**

**Bagian Pertama
Persyaratan Keamanan Ruang Terhadap Bahaya Kebakaran**

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan peralatan pencegah bahaya kebakaran, fasilitas penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunan;
- (2) Setiap penggunaan bangunan, fungsi ruang atau yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya untuk memudahkan melokalisir bahaya kebakaran;
- (3) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus dilengkapi dengan pengukur panas, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan;
- (4) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruang penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar harus dilindungi dengan sistem pencegahan bahaya kebakaran;

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung untuk fasilitas umum wajib menggunakan suatu sistem alarm, otomatis termasuk guna menghindari terjadinya bahaya kebakaran;

- (2) Pemasangan pelaratan alarm harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Bagian Kedua Peryaratan Tahan Api dan Perlindungan Terhadap Api

Pasal 39

- (1) Sarana jalan keluar untuk kebakaran harus diupayakan dan direncanakan menjadi areal yang bebas asap;
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis harus direncanakan bebas asap;
- (3) Unsur-unsur interior dan eksterior bangunan gedung yang direncanakan tahan api, harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 40

- (1) Bangunan berlantai 4 (empat) atau lebih untuk fasilitas umum wajib dilengkapi oleh sistem hidran sesuai dengan persyaratan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Bangunan berlantai 4 (empat) atau lebih untuk fasilitas umum wajib dilengkapi dengan tangga darurat/tangga kebakaran;

Pasal 41

- (1) Pada dapur dan ruang lain sejenis yang mengeluarkan uap atau asap udara panas, wajib dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap udara panas dan apabila udara dalam ruang tersebut mengandung banyak lemak, harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak;
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar, wajib dibuat dari pasangan bata tahan api;
- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada dalam bangunan, wajib dilengkapi dengan konstruksi tahan api minimal 3 (tiga) jam, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar;
- (4) Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga, lobi, balkon, ruang tunggu dan daerah bebas api;

Pasal 42

Eskalator atau tangga berjalan yang operasinya berlawanan dengan arah jalan keluar tidak boleh digunakan sebagai sarana jalan keluar dan pada jalan masuk

menuju eskalator atau tangga berjalan harus diberi tanda petunjuk arah jalan keluar terdekat;

Pasal 43

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau yang mudah menyalakan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus, tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran, maupun di bagian lain bangunan yang memiliki sumber api;
- (2) Penggunaan bahan-bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan beracun harus dibatasi agar tidak membahayakan keselamatan umum;

BAB VIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 44

- (1) Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pembangunan di semua wilayah Kota Pangkalpinang;
- (2) Pelaksanaan dari pembinaan pembangunan tersebut dalam ayat (1) dilakukan dengan mengarahkan prioritas pembangunan maupun penentuan pemanfaatan dari wilayah yang ada di lingkungan kota, dengan memperhatikan peraturan tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang;
- (3) Pelaksanaan dari pengawasan pembangunan tersebut dalam ayat (1) dilakukan dengan mengawasi syarat-syarat pembangunan gedung, syarat perijinan dan penggunaan bangunan;
- (4) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) secara teknis dilaksanakan oleh Dinas dan atau instansi teknis;
- (5) Tanpa suatu keputusan ijin tertulis dilarang melakukan kegiatan bangunan gedung di wilayah Kota Pangkalpinang;
- (6) Kegiatan bangunan gedung yang dilakukan tanpa ijin dari Walikota dan atau dinas terkait akan diberikan sanksi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

BAB IX PARTISIPASI MASYARAKAT

Pasal 45

- (1) Setiap rencana pendirian bangunan harus diinformasikan kepada masyarakat di sekitar bangunan tersebut didirikan;

- (2) Masyarakat di sekitar lokasi bangunan akan didirikan berhak untuk mengajukan keberatan terhadap rencana pendirian bangunan, apabila rencana tersebut tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang wilayah, persyaratan-persyaratan bangunan yang berlaku dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diajukan kepada Walikota Pangkalpinang.

Pasal 46

- (1) Masyarakat di sekitar lokasi bangunan didirikan berhak untuk mengajukan permohonan pembatalan ijin, apabila ijin telah diterbitkan sementara pendirian bangunan gedung tersebut ternyata tidak sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang wilayah Kota Pangkalpinang;
- (2) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud di dalam ayat (1) diajukan kepada Walikota Pangkalpinang melalui Instansi terkait;

BAB X KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 47

- (1) Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) tertentu di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
- (2) Wewenang penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana;
 - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
 - c. Meminta keterangan atau barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindakan pidana;
 - 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;

- g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e di atas;
 - h. Memotret seseorang, lahan, bangunan yang berkaitan dengan tindak pidana;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan dan atau meneruskan penyidikan;
 - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang pemanfaatan ruang menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

BAB XI KETENTUAN PIDANA

Pasal 48

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum yang sengaja atau karena kelalaiannya melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (5) dan (6) Peraturan Daerah ini, 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 pada ayat (1) adalah pelanggaran;

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan yang telah didirikan tanpa memiliki ijin pendirian atau pemanfaatannya sebelum peraturan daerah diundangkan, dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini diundangkan berkewajiban untuk mengajukan permohonan ijin dan atau pemanfaatan bangunan;
- (2) Syarat-syarat perijinan sebagaimana dalam ayat (1) ditentukan berdasarkan persyaratan yang telah ada.

**BAB XIII
PENUTUP**

Pasal 50

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis administratif dan prosedur perijinan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 51

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di : Pangkalpinang
Pada tanggal : 17 Mei 2005

WALIKOTA PANGKALPINANG

ttd

H. ZULKARNAIN KARIM

Diundangkan di Pangkalpinang
pada tanggal 18 Mei 2005

**SEKRETARIS DAERAH
KOTA PANGKALPINANG,**

ttd

H. SJHRUM HS.

LEMBARAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG TAHUN 2005 NOMOR 11 SERI E
NOMOR 08

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG
NOMOR 11 TAHUN 2005
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG DI KOTA PANGKALPINANG**

I UMUM

Perkembangan kegiatan penduduk sebagai salah satu factor yang akan mempengaruhi perkembangan pemanfaatan lahan suatu kota, menimbulkan dampak langsung terhadap perkembangan fisik kota. Perkembangan fisik kota tersebut di suatu pihak diperlukan untuk mawadahi dan memperbesar pertumbuhan ekonomi, akan tetapi di lain pihak seringkali menimbulkan masalah perkotaan yang apabila tidak ditanggulangi justru merugikan pertumbuhan kota itu sendiri secara menyeluruh. Dengan demikian, pengaturan masalah bangunan pada suatu kota bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk wajah visualnya akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang terkait dalam tata nilai dan aspek-aspek yang detail dari suatu bangunan. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota.

Perkembangan kota yang sangat pesat akan menimbulkan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan ketidak tertiban penataan bangunan dan lingkungan, sehingga banyak menimbulkan permasalahan lingkungan fisik, social maupun budaya. Potensi munculnya permasalahan tersebut menyadarkan akan pentingnya pranata pengendalian pembangunan kota agar dapat dicapai pembangunan kota yang aman, nyaman, serasi, seimbang dan berkelanjutan.

Pengaturan teknis bangunan ditentukan kepada jenis bangunan tersebut dengan memperhatikan cara membangunnya, bahan bangunan yang dipakai dan fungsi pemanfaatan bangunan tersebut. Selain itu pula wajib memperhatikan pengaruhnya terhadap lingkungan, dengan kata lain peraturan tersebut harus merupakan pengaplikasian dari asas pembangunan berwawasan lingkungan. Hal itu dilakukan agar tercipta suatu pembangunan yang mengindahkan fungsi kota dalam hubungannya dengan seluruh aspek kegiatan perkotaan tanpa merusak lingkungan. Dengan demikian pembangunan tersebut tidak boleh melewati batas daya dukung lingkungan, oleh karenanya semua pihak yang terkait dalam pembangunan wajib memperhatikan system ekologi, persediaan air serta kualitasnya, kualitas udara, kebisingan, peninggalan sejarah, keadaan bentang, pengelolaan flora dan fauna, dan sebagainya.

Peraturan Daerah ini memuat ketentuan pokok mengenai bangunan oleh karenanya perlu ditindaklanjuti dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya. Tidak berlebihan bila dalam Peraturan Daerah ini tidak hanya menunjuk satu Dinas tertentu, melainkan juga menunjuk Dinas teknis. Dengan demikian, dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini dituntut suatu keserasian, keterpaduan dan sinkronisasi diantara para pelaksana, serta adanya ketegasan dan kejelasan pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan tugas dan fungsi, dinasnya masing-masing.

II PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Asas Kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Asas Keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung, memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, disamping persyaratan yang bersifat administrative.

Asas Keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Asas Keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Dalam tiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung termasuk dengan pertimbangan aspek social dan ekologis bangunan gedung. Pengertian tentang lingkup pembinaan termasuk kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

Pasal 5

Ayat (1)

Rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya. Lingkup bangunan gedung fungsi keagamaan untuk bangunan masjid termasuk mushola, dan untuk bangunan gereja termasuk kapel.

Lingkup bangunan gedung fungsi usaha adalah :

- a. perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- b. perdagangan, seperti warung, toko, pasar, dan mall;
- c. perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- d. perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel dan hotel;
- e. wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
- f. terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
- g. penyimpanan, seperti gudang, tempat pendingin dan gedung parkir;

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 resiko bahaya tinggi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan, dan hak pakai.

Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Status kepemilikan gedung merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Kota bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota.

Ijin Peruntukan Penggunaan Lahan adalah ijin peruntukan penggunaan lahan yang diberikan Pemerintah Kota Pangkalpinang kepada perorangan dan/atau Badan Hukum yang didasarkan pada :

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
2. Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK);
3. Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK);
4. Rencana Teknis Ruang Kota (RTRK).

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Beban gempa adalah semua beban static ekuivalen yang bekerja dan diperhitungkan pada gedung atau bagian gedung berdasarkan pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa.

Pasal 10
Cukup jelas

Pasal 11
Cukup jelas

Pasal 12
Cukup jelas

Pasal 13
Cukup jelas

Pasal 14
Cukup jelas

Pasal 15
Cukup jelas

Pasal 16
Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas

Pasal 18
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
Ayat (1)
Lift adalah alat transport di dalam gedung terdiri dari lift untuk barang dan lift untuk manusia.

Ayat (2)
Penggunaan lift harus memenuhi persyaratan sesuai dengan kapasitas angkut yang diijinkan yang tertulis pada bagian dalam lift dan dinyatakan dalam jumlah orang atau jumlah berat maksimal yang diperkenankan. Jumlah dan kapasitas lift harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan.

Pasal 32
Cukup jelas

Pasal 33
Cukup jelas

Pasal 34
Cukup jelas

Pasal 35
Ayat (1)
Peralatan deteksi kebocoran gas harus mampu secara otomatis mematikan aliran gas.

Ayat(2)
Cukup jelas

Pasal 36
Cukup jelas

Pasal 37
Cukup jelas

Pasal 38
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra dan alarm yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memberi peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas

Pasal 40
Cukup jelas

Pasal 41
Cukup jelas

Pasal 42
Cukup jelas

Pasal 43
Cukup jelas

Pasal 44
Cukup jelas

Pasal 45
Cukup jelas

Pasal 46
Cukup jelas

Pasal 47
Cukup jelas

Pasal 48
Cukup jelas

Pasal 49
Cukup jelas

Pasal 50
Cukup jelas

Pasal 51
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG NOMOR 0007