

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN GARUT
NOMOR 3 TAHUN 2008
TENTANG
PENATAAN BANGUNAN

I. UMUM

Kabupaten Garut sebagai salah satu Kabupaten di wilayah bagian Timur Jawa Barat menempati posisi geografis yang sangat strategis dalam rangka pengembangan wilayah pembangunan Bandung Raya. Sebagai wilayah penyangga (hinterland) bagi Ibukota Propinsi Jawa Barat, maka Kabupaten Garut akan terkena pengaruh langsung maupun tidak langsung dari pembangunan metropolitan Bandung Raya. Pengaruh ini tentunya akan memunculkan titik-titik pertumbuhan yang sambung menyambung hingga pusat kota. Dengan kondisi demikian, mengakibatkan pembangunan fisik akan terus meningkat sejalan dengan lajunya pertumbuhan penduduk dan perekonomian.

Pertumbuhan dan perkembangan pembangunan fisik sebagai tempat manusia melakukan kegiatan dan/atau sebagai sarana penunjang kegiatan manusia, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan pembangunan fisik perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan pembangunan fisik yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan sebagai perwujudan pembangunan fisik dan pemanfaatan ruang, dalam pelaksanaannya perlu pengaturan yang menjamin kepastian dan ketertiban hukum. Pelaksanaan pembangunan fisik/bangunan di Kabupaten Garut yang dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta maupun anggota masyarakat perlu diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang

bangunan, dengan tujuan guna mencapai harapan Garut sebagai Kota Intan.

Sebagai kota yang dijuluki Kota Intan, tentunya terkandung makna filosofis, yaitu adanya keindahan dan nilai ekstrinsik dan instrinsik yang sangat berharga. Garut sebagai Kota Intan berfungsi sebagai perhiasan bagi pembangunan kota-kota di Jawa Barat. Dengan demikian sangat wajar dan obyektif apabila Peraturan Daerah tentang Penataan Bangunan ini, menjadi dasar acuan dan arahan bagi Pemerintah Daerah dan masyarakat Kabupaten Garut dalam melaksanakan kegiatan pembangunan.

Dengan adanya Peraturan Daerah ini, setidaknya ada 5 (lima) sasaran yang wajib dicapai dalam rangka pembangunan fisik/bangunan, yaitu :

- a. **tertib hukum**, mengandung maksud bahwa dengan adanya ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai dasar-dasar pelaksanaan pembangunan yang dimuat dalam Peraturan Daerah ini, maka besar kemungkinan dapat tercapai keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Artinya segala hal yang menyangkut wewenang, tugas dan kewajiban Pemerintah Daerah dalam penataan bangunan di wilayah Kabupaten Garut memiliki landasan yang kuat dalam bersikap dan bertindak. Sedangkan bagi masyarakat, akan mendapatkan kepastian hukum sekaligus perlindungan terhadap hak dan kewajibannya dalam memenuhi kebutuhan akan pendirian bangunan. Selain itu, masyarakat akan mendapatkan jaminan hukum dalam melaksanakan fungsi kontrol sosial terhadap pembangunan yang tengah dilaksanakan sebagai bagian dari upaya pemberdayaan masyarakat.
- b. **tertib aparat**, mengandung maksud bahwa aparat pemerintahan dalam melaksanakan wewenang, tugas, dan kewajibannya harus memiliki keandalan, keterampilan, dan kompetensi yang memadai guna mencapai tujuan dari diterbitkannya Peraturan Daerah ini. Untuk itu, profesionalisme bagi aparat, terutama aparat teknis sangat dibutuhkan dan merupakan komitmen yang tidak dapat ditawar lagi. Artinya Peraturan Daerah ini merupakan embrio bagi tumbuhnya inspirasi dan motivasi aparat untuk meraih posisi tawar di hadapan masyarakat dan swasta secara lebih baik.

- c. **tertib bangunan**, mengandung maksud bahwa tujuan yang harus dicapai dengan adanya Peraturan Daerah ini adalah terwujudnya tertib bangunan dalam segala bentuk dan fungsinya. Dengan demikian diharapkan dengan tertibnya bangunan-bangunan yang sudah/ telah, sedang, dan akan dibangun, maka keberadaan penetapan rencana tata ruang dan upaya pelestarian lingkungan hidup akan lebih berdaya guna dan berhasil guna.
- d. **tertib administrasi**, mengandung maksud bahwa salah satu kegiatan administratif yang paling penting untuk mewujudkan tujuan sebagaimana dimaksud di atas adalah perizinan. Dengan kata lain, bahwa segala kegiatan dan/ atau perbuatan yang berkaitan dengan pembangunan fisik atau pendirian bangunan, maka perlu mendapatkan izin. Berdasarkan pertimbangan tersebut, izin akan benar-benar menjadi sarana bagi pengendalian perilaku masyarakat dalam konteks pembangunan. Hal ini sesuai dengan muatan norma administrasi, termasuk pula dalam pelaksanaan bangunan, yakni berkenaan dengan perintah, larangan, dan keharusan-keharusan yang pada hakikatnya bermuara pada pencapaian keadilan, kepastian dan perlindungan hukum. Kalimat “Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, harus memenuhi persyaratan bangunan yang meliputi Persyaratan Umum dan Persyaratan Khusus”, tidak hanya sebatas di atas kertas semata, namun harus juga diiringi dengan penegakan sanksi yang tegas, pasti, layak, bijaksana, dan adil. Tanpa penegakan sanksi yang seperti itu, niscaya Peraturan Daerah ini akan menjadi “macan kertas” yang tidak berdaya. Oleh karena itu, pengawasan dan penegakan merupakan bagian yang sangat penting dari tertib administrasi.
- e. **tertib tata ruang**, mengandung maksud bahwa beberapa hal dari ketentuan dalam Peraturan Daerah ini merupakan kaidah petunjuk, artinya bahwa kaidah-kaidah yang terdapat dalam Peraturan Daerah ini senantiasa menunjuk kepada kaidah-kaidah yang terdapat dalam rencana tata ruang. Oleh karena itu, Peraturan Daerah ini akan jauh lebih berdaya guna dan berhasil guna apabila terdapat ketentuan-ketentuan rencana tata ruang. Dengan demikian, adanya Peraturan Daerah ini diharapkan terjadi

ketertiban dalam perwujudan atau pelaksanaan rencana tata ruang di wilayah Kabupaten Garut.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan 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 memenuhi persyaratan bangunan, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

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

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

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan orang atau badan hukum dalam Peraturan Daerah ini meliputi orang perorangan atau badan hukum.

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a

Lingkup bangunan sarana hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

Huruf b

Lingkup bangunan sarana usaha dan komersial, meliputi bangunan untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.

Huruf c

Lingkup bangunan sarana kesehatan, meliputi bangunan rumah sakit, puskesmas, pustu, klinik, balai pengobatan.

Huruf d

Lingkup bangunan sarana pendidikan, meliputi bangunan sekolah, madrasah, perguruan tinggi.

Huruf e

Lingkup bangunan sarana peribadatan, meliputi bangunan mesjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.

Huruf f

Lingkup bangunan sarana seni dan budaya, meliputi balai pertemuan, bioskop, anjungan, dan pertunjukan kebudayaan.

Huruf g

Lingkup bangunan sarana pemerintahan, meliputi bangunan pelayanan umum.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Lingkup bangunan sarana transportasi, meliputi jalan, bangunan terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut.

Huruf j

Lingkup bangunan sarana rekreasi dan olah raga, meliputi bangunan gelanggang olah raga (GOR), lapangan golf, lapangan basket, lapangan sepak bola, lapangan tenis.

Huruf k

Lingkup bangunan sarana sosial, meliputi bangunan panti asuhan, panti jompo, dan panti werda.

Huruf l

Lingkup bangunan sarana lainnya, meliputi *septic tank*, pagar besi, pagar tembok, pagar kawat, saluran air pasangan batu kali, dinding penahan tanah, trotoar, kolam, pipa, tiang, menara, antena, saluran air, galian tanah untuk pipa/kabel, kabel, landasan, jembatan, gorong-gorong, tempat pencuci mobil, tangki, bangunan dapur tinggi, bangunan canopy SPBU, bangunan generator turbin pembangkit listrik (main power), sumur, instalasi/bak penampung, gardu listrik, gardu listrik, plaza pedestrian, shelter, billboard, dan bando.

Ayat (2)

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi bangunan tidak permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (3)

Klasifikasi bangunan di pusat kota adalah bangunan yang berada pada lokasi padat atau terletak di daerah pusat perdagangan.

Klasifikasi bangunan di tengah kota adalah bangunan yang berada pada lokasi sedang atau terletak di daerah permukiman.

Klasifikasi bangunan di pinggiran kota adalah bangunan yang berada pada lokasi renggang atau terletak di luar kota atau di daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte/bukti kepemilikan lainnya.

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

Huruf b

Status kepemilikan bangunan merupakan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau instansi yang berwenang, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan.

Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Huruf c

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Bangunan adat adalah bangunan yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.

Bangunan semi permanen adalah bangunan yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen atau bangunan yang karena fungsinya

direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun dan dapat ditingkatkan menjadi permanen.

Bangunan darurat adalah bangunan yang fungsinya hanya digunakan untuk sementara, dengan konstruksi tidak permanen atau umur bangunan yang tidak lama, misalnya direksi *keet* dan kios penampungan sementara.

Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas waktu tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum atau menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan apabila daerah tersebut telah dinilai tidak membahayakan.

Bagi bangunan yang rusak akibat bencana diperkenankan mengadakan perbaikan darurat atau mendirikan bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu, dan Pemerintah Daerah dapat membebaskan dan/atau meringankan ketentuan perizinannya, namun dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, dan kesehatan manusia.

Pemerintah Daerah bersama-sama masyarakat berkewajiban menata bangunan tersebut di atas, agar menjamin keamanan, keselamatan, dan kemudahannya, serta keserasian dan keselarasan bangunan dengan arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual

beli, girik, pethuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan IMB, status hak atas tanah harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Pada saat memproses perizinan bangunan, Pemerintah Daerah mendata sekaligus mendaftarkan bangunan dalam *data base* bangunan.

Kegiatan pendataan bangunan dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan serta sistem informasi bangunan di Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar *legger* bangunan dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (3)

Pendataan bangunan untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah Daerah.

Pendataan bangunan untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan.

Pasal 15

Ayat (1)

IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan.

Ayat (2)

Bangunan fungsi khusus adalah bangunan yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh Menteri yang membidangi bangunan berdasarkan usulan Menteri terkait.

Bangunan yang termasuk fungsi khusus, antara lain :

- a. bangunan instalasi pertahanan, misalnya : kubu-kubu dan/atau pangkalan-pangkalan pertahanan (instalasi peluru kendali), pangkalan laut dan pangkalan udara, serta depo amunisi.
- b. bangunan instalasi keamanan, misalnya : laboratorium forensik dan depo amunisi.

Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan IMB, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana daerah yang diperoleh secara tepat.

Surat keterangan rencana daerah diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang :

- daerah rawan gempa/tsunami;
- daerah rawan longsor;
- daerah rawan banjir;
- tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*);
- kawasan pelestarian; dan/atau
- kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (6)

Pesyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana daerah, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Rencana tapak atau peruntukan lokasi adalah suatu ketentuan dalam rencana tata ruang Kabupaten Garut tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan yang boleh dibangun pada suatu persil/kavling/blok peruntukan tertentu.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Letak garis sempadan bangunan dihitung dari daerah milik jalan (DMJ) ke bangunan terluar.

Huruf b

Bagi bangunan yang berada di sepanjang jalan, letak garis sempadan pagar dihitung dari batas sisi terluar daerah milik jalan (DMJ) dan trotoar.

Bagi bangunan yang berada di sepanjang parit, letak garis sempadan pagar dihitung dari batas sisi terluar daerah milik jalan (DMJ) dan parit.

Huruf c

Letak garis sempadan bangunan untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi serta diukur dari batas daerah milik jalan.

Huruf d

Letak garis sempadan bangunan terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan serta diukur dari tepi sungai.

Penetapan garis sempadan bangunan sepanjang sungai, yang disebut sebagai garis sempadan sungai (GSS), dapat digolongkan dalam :

- a. GSS bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran GSS dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- b. GSS bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran GSS dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- c. GSS tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan GSS didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan.

- d. GSS sungai tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan GSS didasarkan pada kedalaman sungai.
- e. GSS yang terletak di kawasan lindung, perhitungan GSS didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan bangunan terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Penetapan Garis sempadan bangunan yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam :

- a. kawasan pantai budidaya/non lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai.
- b. kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Ayat (3)

Letak garis sempadan bangunan terluar untuk daerah sepanjang jaringan tegangan tinggi, di jalur kereta api, di jalur sepanjang pipa minyak dan gas serta di jalur lintasan penerbangan, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Intensitas bangunan adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan yang dipersyaratkan pada suatu lokasi atau kawasan tertentu, yang meliputi KDB, KLB, dan jumlah lantai bangunan.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Huruf a

Tingkatan KDB tinggi adalah lebih besar 60 % sampai dengan 100 %.

Huruf b

Tingkatan KDB sedang adalah 30 % sampai dengan 60 %.

Huruf c

Tingkatan KDB rendah adalah lebih kecil dari 30 %.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan, dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan, serta penerapan penghematan energi pada bangunan.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunannya berarsitektur Cina, Kolonial atau berarsitektur Melayu.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Persyaratan arsitektur bangunan dimaksudkan untuk mendorong perwujudan kualitas bangunan dan lingkungan yang mampu mencerminkan jati diri dan menjadi teladan bagi lingkungannya, serta dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pertimbangan terhadap ketentuan ini, dimaksudkan agar pemilik bangunan dapat memelihara bangunan guna menciptakan kualitas lingkungan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Ruang luar bangunan diwujudkan untuk sekaligus mendukung pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan, disamping untuk memwadahi kegiatan pendukung fungsi bangunan dan daerah hijau di sekitar bangunan.

Ruang terbuka hijau diwujudkan dengan memperhatikan potensi unsur-unsur alami yang ada dalam tapak, seperti : danau, sungai, pohon-pohon menahun, tanah serta permukaan tanah, dan dapat berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi serta estetika.

Ayat (2)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulance untuk masuk ke dalam *site* bangunan yang bersangkutan.

Ayat (3)

Ketentuan besaran RTH berpedoman pada ketentuan yang mengatur tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).

IPPT adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan hukum bagi penggunaan tanah yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah

(RTRW), Rencana Umum Tata Ruang Kota/Kecamatan (RUTRK), Rencana Detail Tata Ruang Kota/Kawasan (RTDTRK), Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK).

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Pelayanan utilitas umum di Kabupaten Garut, seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon, harus merupakan satu kesatuan yang terintegrasi dengan sistem prasarana/infrastruktur daerah lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Bangunan parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Persyaratan keamanan dan kelayakan meliputi struktur yang kuat/kokoh, stabil, persyaratan kelayakan (*serviceability*) dan keawetan struktur.

Yang dimaksud dengan “kuat/kokoh” adalah kondisi struktur bangunan yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur bangunan yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan (*serviceability*)” adalah kondisi struktur bangunan yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman dan nyaman bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (*lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban.

Dalam hal bangunan menggunakan bahan prefabrikasi, bahan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal serta

mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca.serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan bangunan sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

Yang dimaksud dengan beban muatan khusus adalah beban muatan yang terjadi di luar beban muatan tetap dan beban muatan sementara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Huruf a

Ketahanan terhadap api dan stabilitas adalah konstruksi yang unsur struktur pembentuknya tahan api dan mampu menahan secara struktural terhadap beban muatannya yang dinyatakan dalam tingkat ketahanan api (TKA) elemen bangunan, yang meliputi ketahanan dalam memikul beban, penjararan api (integritas) dan penjararan panas (isolasi).

Huruf b

Kompartemenisasi adalah penyekatan ruang dalam luasan maksimum dan/atau volume maksimum ruang sesuai dengan klasifikasi bangunan dan tipe konstruksi tahan api yang diperhitungkan. Dinding penyekat pembentuk kompartemen dimaksudkan untuk melokalisir api dan asap kebakaran atau mencegah penjararan panas ke ruang bersebelahan.

Huruf c

Proteksi bukaan adalah lubang pada dinding atau lubang utilitas (*ducting AC, plumbing, dsb*) yang harus dilindungi atau diberi katup penyetop api asap untuk mencegah merambatnya api/asap ke ruang lainnya.

Huruf d

Sistem bangunan dan lingkungan adalah adanya akses atau jalan lingkungan yang dapat dilalui oleh mobil pemadam kebakaran dan/atau jalan belakang (*brandgang*) yang dapat dipakai untuk evakuasi dan/atau pemadaman api.

Huruf e

Sistem manajemen pengamanan kebakaran harus dimiliki oleh bangunan dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, antara lain :

- Bangunan umum dengan penghuni minimal 500 orang atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m² dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 lantai;
- Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 orang atau memiliki luas lantai minimal 5.000 m² atau luas site/areal lebih dari 5.000 m² dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar; dan
- Bangunan fungsi khusus.
Penerapan sistem manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Huruf f

Kelengkapan bangunan meliputi penyediaan peralatan pengamanan kebakaran, seperti sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan, alat pemadam api ringan dan/atau *sprinkler*.

Ayat (2)

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

Ayat (1)

Penyediaan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan.

Kelengkapan prasarana dan sarana pendukung aksesibilitas bangunan disesuaikan dengan fungsi bangunan dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Sistem pembaharuan udara/ventilasi yang memenuhi persyaratan sistem penghawaan bangunan adalah ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

Ventilasi alami harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.

Ventilasi mekanik/buatan harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Sistem pengkondisian udara yang memenuhi ketentuan yang berlaku meliputi bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

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

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

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

Pasal 50

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya dan/atau atap tembus cahaya.

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca.

Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 51

Persyaratan kenyamanan meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Kesatuan karakter dari aspek fungsional, sosial, ekonomi dan ekosistem.

Ayat (2)

Program bangunan dan lingkungan merupakan penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya memfasilitasi tempat makan karyawan, dan sebagainya.

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana peruntukan lahan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana aksesibilitas lingkungan, dan rencana wujud visual bangunan untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.

Rencana umum dan panduan rancangan dibuat dalam gambar dua dimensi, gambar tiga dimensi dan/atau maket trimatra.

Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan dan lingkungannya berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memuat program investasi jangka pendek, jangka menengah dan/atau jangka panjang, yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan bangunan lama maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.

Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan,

dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Pasal 54

Ayat (1)

Berdasarkan pola yang akan ditata, dilakukan identifikasi masalah, potensi pengembangan, dan citra yang diinginkan.

- Perbaikan, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.
- Pengembangan kembali, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan pemanfaatan ruang lingkungan bangunan seoptimal mungkin berdasarkan rencana tata ruang, penciptaan ruang yang berkualitas dan optimalisasi intensitas pembangunan.
- Pembangunan baru, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan membangun baru suatu lingkungan bangunan berdasarkan tata ruang dan prinsip-prinsip penataan bangunan.
- Pelestarian, yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan yang tetap menghidupkan kemajemukan dan keseimbangan fungsi lingkungan bangunan melalui upaya pelestarian dan/atau perlindungan bangunan dan lingkungannya, seperti revitalisasi, regenerasi, dan sebagainya.

Ayat (2)

Pertimbangan tim ahli bangunan dan pertimbangan pendapat publik dimaksudkan untuk mendapat hasil RTBL yang aplikatif dan disepakati semua pihak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Huruf a

Ketentuan keluasan lahan berpedoman pada Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Huruf b

Yang dimaksud kompleksitas fungsi adalah apabila satu bangunan mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan/atau fungsi khusus.

Huruf c

Yang dimaksud dengan dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

Bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan yang dapat menyebabkan :

- a. perubahan pada sifat-sifat dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;

- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Persyaratan terhadap dampak lingkungan berpedoman pada Undang-Undang tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, tentang kewajiban setiap usaha dan/atau kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup, wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup untuk memperoleh izin melakukan usaha dan/atau kegiatan.

Persyaratan teknis pengelolaan dampak lingkungan meliputi persyaratan teknis bangunan, persyaratan pelaksanaan konstruksi, pembuangan limbah cair dan padat, serta pengelolaan daerah bencana.

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)

Perencanaan dan perancangan bangunan adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Pelaksanaan pembangunan adalah kegiatan pendirian, perbaikan, penambahan, perubahan atau pemugaran konstruksi bangunan dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Pengawasan pembangunan adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Rencana teknis untuk bangunan yang semi permanen dan tidak permanen dapat disiapkan oleh pemilik bangunan dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan penerapan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3) termasuk Sistem Manajemen Kesehatan dan Keselamatan Kerja (SMK3).

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan dicantumkan dalam permohonan IMB. Dalam hal pemilik bangunan berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan IMB harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan.

Ayat (2)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen, atau persyaratan administratif dan teknis bangunan fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB yang telah ada.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan.

Ayat (2)

Berdasarkan hasil identifikasi Pemerintah Daerah, pemilik dan/atau pengguna bangunan, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan fungsi khusus kepada Pemerintah.

Ayat (3)

Terbitnya keputusan penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan kepada pemilik dan/atau pengguna.

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan.

Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dilakukan oleh aparat Pemerintah Daerah berdasarkan laporan pemilik kepada Pemerintah Daerah bahwa bangunan telah selesai dibangun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan hanya dapat diberikan bila unit bangunan terpisah secara horizontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan bangunan termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 67

Ayat (1)

Menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan, dan kenyamanan.

Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal.

Mengurangi tingkat keandalan bangunan seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan.

Mengganggu penyelenggaraan bangunan seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.

Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna dan pengelola bangunan.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 68
Cukup jelas.

Pasal 69
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GARUT NOMOR 1