

# **PEMERINTAH KABUPATEN KARANGANYAR**

## **PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR**

**NOMOR 21 TAHUN 2009**

**TENTANG**

**BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI KARANGANYAR,**

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan harus mampu mendukung fungsi ruang dan menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa agar bangunan dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipemahinya persyaratan administratif dan teknis bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b di atas, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan.
- Mengingat
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Karanganyar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4377 );
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
- a. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4858);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4859);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 12 Tahun 2007 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2007 Nomor 12);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN  
KARANGANYAR  
dan  
BUPATIKARANGANYAR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN

BAB I KETENTUAN  
UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Karanganyar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Karanganyar.
4. Pemerintah pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Pemerintah Provinsi, selanjutnya disebut dengan Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah;
6. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat dengan SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah dalam lingkungan Pemerintah Daerah yang membidangi bangunan.
7. Kepala SKPD adalah Kepala SKPD dalam lingkungan Pemerintah Daerah yang membidangi bangunan.

8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
9. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan untuk kegiatan manusia dan/atau menunjang kegiatan manusia, yang sebagian dan seluruhnya ditancapkan atau diletakkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di bawah permukaan tanah dan/atau perairan yang berupa bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
10. Penyelenggaraan bangunan adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan.
11. Penyelenggara bangunan adalah pemilik bangunan, penyedia jasa konstruksi bangunan, dan pengguna bangunan.
12. Pemilik bangunan adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum yang sah sebagai pemilik bangunan.
13. Pengguna bangunan adalah pemilik bangunan dan/atau bukan pemilik bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan atau bagian bangunan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
14. Penataan Bangunan adalah serangkaian kegiatan merencanakan, melaksanakan dan mengendalikan pemanfaatan ruang untuk lingkungan binaan berikut sarana dan prasarannya bagi kegiatan masyarakat, dunia usaha dan pemerintah.
15. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti pekerjaan bangunan tersebut.
16. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang.

17. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
18. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
19. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
20. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar, yang selanjutnya disingkat RTRW Daerah adalah penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Tengah ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
21. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari RTRW Kabupaten Karanganyar ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
22. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat 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.
23. Lingkungan Bangunan adalah lingkungan di sekitar bangunan yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
24. Air limbah adalah semua air buangan sisa kegiatan manusia, baik dari rumah tangga, perusahaan dan lain-lain.
25. Sumur Resapan adalah sistem resapan buatan yang dapat menampung air hujan baik dari permukaan air tanah maupun air hujan yang disalurkan melalui atap bangunan, dapat berbentuk sumur, kolam dengan resapan, saluran porous, saluran resapan dan sejenisnya.
26. Fasilitas Sosial adalah fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.
27. Utilitas Umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Provinsi, Pemerintah Daerah yang terdiri antara lain jaringan jalan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan air bersih,

jaringan air kotor, terminal angkutan umum, pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

28. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sunqai, atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kavling atau pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
29. Garis Sempadan Jalan, yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah jalan yang ditetapkan dalam Rencana Kota.
30. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam Rencana Kota.
31. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan antara bangunan dan pagar.
32. Garis Sempadan Sungai, yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah sungai/saluran.
33. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KOH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertanian/penyehjauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

37. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH, adalah ruang yang diperuntukan sebagai daerah penanaman di kota/wilayah dan halaman yang berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika.
38. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan, yang selanjutnya disingkat RTHP, adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama.
39. Konservasi sumber daya air adalah upaya memelihara keberadaan serta keberlanjutan keadaan, sifat, dan fungsi sumber daya air agar senantiasa tersedia dalam kuantitas dan kualitas yang memadai untuk memenuhi kebutuhan makhluk hidup, baik pada waktu sekarang maupun generasi yang akan datang.
40. Berat Sendiri adalah berat dari semua bagian suatu gedung yang bersifat tetap.
41. Beban Hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung.
42. Ketahanan Terhadap Api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam.
43. Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan dan/atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan.
44. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bagian pelengkap dan pelengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
45. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
46. Sertifikat Layak Fungsi adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap bangunan yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan



perizinan bahwa suatu bangunan layak untuk dipakai sesuai dengan fungsinya

## **BAB II**

### **ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP**

#### **Pasal2**

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

#### **Pasal3**

Penaraan bangunan bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan, kenyamanan dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

#### **Pasal4**

Peraturan Daerah ini mengatur:

- a. Arsitektur;
- b. Subyek dan Obyek Bangunan;
- c. Administrasi Bangunan;
- d. Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- e. Sarana dan Prasarana;
- f. Keandalan Bangunan;
- g. Pengendalian Pembangunan;
- h. Pembinaan, Pengawasan, dan **P** :
  1. Sanksi Administratif; dan
  2. Sanksi Pidana

BAB III  
ARSITEKTUR BANGUNAN

Bagian Kesatu  
Peruntukan Lokasi

Pasal5

- (1) Pendirian bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang bersangkutan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan melalui
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Daerah;
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP);
  - c. Rencana Tata Bangunan dan Ungkungan (RTBL).
- (3) Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui SKPD teknis yang membidangi.

Pasal6

- (1) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain diatas jalan umum, saluran atau sarana lain wajib mendapatkan persetujuan Bupati/pejabat yang ditunjuk dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
  - a. tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5;
  - b tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang maupun barang;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah atau diatas tanah dan atau saluran;
  - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan Daerah wajib mendapatkan persetujuan Bupati/pejabat yang ditunjuk dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - a. tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5;

- b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. penghawaan, pencahayaan dan drainase bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (3) Perbaikan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah atau di atas air wajib mendapatkan persetujuan Bupati/pejabat yang ditunjuk dengan memperhatikan ketentuan• ketentuan sebagai berikut:
- a. tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran;
  - e. telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain pada daerah Saluran Udara (Transmisi) Tegangan Rendah/Tinggi (SUTR/SUTT) atau jaringan hantaran udara yang lain wajib mendapatkan persetujuan Bupati dengan memperhatikan ketentuan• ketentuan sebagai berikut:
- a. tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini;
  - b. mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

#### Pasal 7

- (1) Keterangan Rencana atau Advise Planning (AP) atau Fatwa Rencana, Rencana Tapak (Site Plan) harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah.
- (2) Dalam penerbitan rencana tapak (site plan) bagi pengembang perumahan dan atau yang lain ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum.

- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini, meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan,

## Bagian Kedua Fungsi Bangunan

### Pasal 8

- (1) Fungsi dan Klasifikasi bangunan merupakan acuan untuk persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi intensitas bangunan, arsitektur dan lingkungan, keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan maupun dari segi keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (2) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan yang bersifat sementara harus memperhatikan tingkat permanensi, keamanan, pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran dan sanitasi yang memadai.

### Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan dapat dikelompokkan dalam fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, fungsi khusus dan fungsi campuran.
- (2) Bangunan dengan fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan dengan fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan dengan fungsi usaha sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan.
- (5) Bangunan dengan fungsi sosial budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.

- (6) Bangunan dengan fungsi khusus sebagaimana dirnaksud pada ayat (1), meliputi bangunan gedung dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau tingkat resiko bahaya tinggi seperti bangunan kemitieran, bangunan reaktor dan sejenisnya.
- (7) Dalam suatu persil, kaveling atau blok peruntukan dimungkinkan adanya fungsi campuran (*mixed use*), sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya dan standar perencanaan lingkungan yang berlaku.

#### Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung, terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi utama dan ruang penunjang.
- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi pula dengan instalasi dan kelengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan pokok yang diatur dalam pedoman SKBI.

#### Babian Ketiga

#### Klasifikasi Bangunan

#### Pasal.11

- (1) Menurut fungsinya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. bangunan rumah tinggal dan sejenisnya;
  - b. bangunan keagamaan;
  - c. bangunan perdagangan dan jasa;
  - d. bangunan industri;
  - e. bangunan pergudangan;
  - f. bangunan perkantoran;
  - g. bangunan transportasi;
  - h. bangunan pelayanan umum;
  - i. bangunan khusus;
- (2). Menurut umurnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. bangunan permanen;
  - b. bangunan semi permanen;
  - c. bangunan sementara;
- (3). Menurut wilayahnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. bangunan di kota;
  - b. bangunan di pedesaan;
  - c. bangunan di kawasan khusus/tertentu;
- (4). Menurut lokasinya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. bangunan di tepi jalan arteri;
  - b. bangunan di tepi jalan kolektor;
  - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
  - d. bangunan di tepi jalan lingkungan;
  - e. bangunan di tepi jalan desa;
  - f. bangunan di tepi jalan setapak.
- (5). Menurut ketinggiannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan bertingkat rendah, dengan satu sampai dengan dua lantai;
  - b. bangunan bertingkat sedang, dengan tiga sampai dengan lima lantai;
  - c. bangunan bertingkat tinggi, dengan enam lantai keatas.
- (6). Menurut luasnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut
- a. bangunan dengan luas kurang dari 100 m<sup>2</sup>;
  - b. bangunan dengan luas 100 - 500 m<sup>2</sup>;
  - c. bangunan dengan luas 500 - 1000 m<sup>2</sup>;
  - d. bangunan dengan luas di atas 1000 m<sup>2</sup>.
- (7). Menurut statusnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan pemerintah;
  - b. bangunan swasta.

#### Bagian Keempat Tipe Konstruksi Bangunan

##### Pasal 112

Tipe konstruksi bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang dan pedoman teknis bangunan lainnya.

Bagian Kelima  
Bentuk Bangunan

Pasal 13

Bentuk Bangunan Rumah ditetapkan sebagai berikut :

- a. Rumah besar/mewah adalah bentuk rumah besar, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- b. Rumah sedang/menengah adalah bentuk kediaman sedang, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- c. Rumah kecil/Rumah Sederhana (RS) adalah bentuk rumah kecil, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau usaha rumah tangga;
- d. Rumah kampung/Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah bentuk kampung tertutup, gedung dalam susunan tertutup dengan atau tanpa halaman muka, dipergunakan untuk kediaman atau hunian.

Pasal 14

- (1) Luas dan pembatasan tanah untuk lingkungan pemukiman ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Bentuk rumah besar/mewah 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) sampai dengan 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) GSB lebih besar atau sama dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan Daerah Milik Jalan (DAMIJA) atau *Right Of Way* (ROW) lebih besar atau sama dengan 12 (delapan belas) meter;
  - b. Bentuk rumah sedang/menengah 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) sampai dengan 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) GSB 5 (lima) meter sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan DAMIJA lebih besar atau sama dengan 9 (sembilan) meter;
  - c. Bentuk rumah kecil/Rumah Sederhana (RS) 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) sampai dengan 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) GSB 3 (tiga) meter sampai dengan 4 (empat) meter dan DAMIJA 4 (empat) meter sampai dengan 8 (delapan) meter;
  - d. Bentuk rumah kampung/ Rumah Sangat Sederhana (RSS) antara 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) sampai dengan 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) GSB lebih kecil atau sama

- dengan 2 (dua) meter dan darnija lebih kecil atau sama dengan 3 (tiga) meter dan lebih besar atau sama dengan 1 (satu) meter;
- e. Luas tanah kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) digolongkan pada huruf d dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan;
  - f. Pada huruf a pasal ini apabila luas tanah lebih besar dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan pada huruf b, c dan d pasal ini apabila luas tanahnya melebihi/kurang dari ketentuan tersebut harus ada izin dari Bupati.
- (2) Untuk menetapkan bentuk bangunan rumah setidak-tidaknya memenuhi 2 (dua) persyaratan dari ketentuan yang meliputi luas tanah, kapling/persil, GSB dan darnija;
- (3) Lebar dinding muka dan jarak antara gedung dengan batas halaman bagi setiap bangunan diwilayah kawasan cagar budaya, ilmu pengetahuan, dan sejenisnya ditetapkan sebagai berikut:
- a. Rumah besar/mewah, lebar dinding tidak boleh lebih dari 60% (enam puluh persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 4,5 (empat koma lima) meter;
  - b. Rumah sedang/menengah lebar dinding muka tidak boleh lebih 65% (enam puluh lima persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter;
  - c. Toko, lebar dinding muka tidak boleh lebih 100% (seratus persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter sampai dengan 6 (enam) meter;
  - d. Perusahaan, lebar dinding muka tidak boleh lebih dari 100% (seratus persen) lebar halaman, dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter sampai dengan 6 (enam) meter;



- e. Bangunan Urnum, lebar dinc;ling muka, lebar halaman dapat ditentukan lebih lanjut oleh Bupati dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (4) Bahwa syarat dari jarak rumah sisir atau gedung tambahan dengan batas halaman tidak melebihi ~ (tiga) meter dan jarak antara gedung utama dengan batas belakang tidak kurang dari 2,5 (dua koma lima) meter kecuali kalau pembangunan sampai dengan batas.

## Bagian Keenam Kepadatan Dan Ketinggian Bangunan

### Pasal 15

- (1) Rangunan gedung atau bangunan yang lain yang didirikan harus rnemuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian banqunan.
- (2) Kepadatan banqunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi ketentuan tentang KDB yang dibedakan dalam tingkatan r<DB padat, sedanc dan renggang.
- (3) :<etinggianbanqunan sebagaimar:a dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan KLB yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedanq dan rendah.
- (4) Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh:
- a kemarnpuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimal intensitas pembangunan;
  - b kemarnpuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan;
  - c kemampuannya dalam meniarnin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya;
- (5) Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, seperti kawasan wisata, Caqar Budaya dan Ilrnu Pengetahuan dan sejenisnya, dengan pertimbangan kepentingan umum harus mendapat izin dari Bupati.
- (6) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini tidak diperbolehkan mengganggu lalu lintas udara.

## Pasal 16

- (1) Penetapan besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dengan memperhatikan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.
- (2) Apabila KDB dan JLB/KLB belum ditetapkan, maka Bupati dapat menetapkan berdasarkan berbagai pertimbangan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (3) Ketentuan besarnya KDB dan J~B/KLB dapat diperbaharui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (4) Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Bupati dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan atau lingkungan dengan persyaratan:
  - a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur;
  - b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang GSJ yang dimiliki;
  - c. untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilingkungan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;
  - d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;
  - s. diperbolehkan adanya pemberian dan penentuan besaran KDB/KLB diantara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan.
- (5) Sagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum diperbolehkan adanya kompensasi berupa penambahan besarnya KDB, JLBfKLB;

- (6) Penetapan besarnya KDB, JLB/KLB untuk pembar.gunan bangunan gedung diatas fasilitas umurn harus mernperhatikan keserasian, keseimbangan dan persyaratan teknis serta mendengarkan pendapat tekris para ahli terkait.

#### Pasal 17

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan ditentukan dari jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu korna dua) meter di atas lantai ruanqan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus persen).
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu korna dua) meter diatas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak :nelebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (4) Cucuran atap (overstek atap) yang melebihi lebar 1,5 (satu koma lima) meter maka luas r mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- (5) Cucuran atap (overstek atap) untuk penentuan KLB dan Ketinggian Bangunan diperhitungkan denqan ketentuan lebarnya tidak lebih dari 1 (satu) meter.
- (6) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,2 (satu korna dua) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai.
- (7) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% /lirna puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB.
- (8) Ramp dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak rnelebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (9) Daiam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang di belakang GSJ.

- (10) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (*basement*) ditetapkan oleh Bupati dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan dan pendapat teknis para ahli.
- (11) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (*superblok*), diperhitungkan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.
- (12) Dalam perhitungan ketinggian bangunan apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 3 (lima) meter, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai.
- (13) *Mezanine*, loteng tenqah pada hotel atau gedung, yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

## Bagian Ketujuh

### GSB

#### Pasal 18

- (1) Bupati menentukan GSJ, GSP muka bangunan, GSB muka yang menghadap ke jalan GSS, GSP waduk, saluran irigasi, GSP jalan kereta api
- (2) Bupati menentukan garis sempadan belakang bangunan dan GSP belakang, begitu pula garis sempadan saluran umum, jaringan umum dan lapangan umum.
- (3) Dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana diperbolehkan adanya beberapa kolas bangunan dan dalam kawasan campuran, untuk tiap-tiap kelas bangunan itu dapat ditetapkan garis-garis sempadan tersendiri.
- (4) Apabila GSP dan atau GSJ dengan garis sempadan muka bangunan berimpit atau GSE3 sama dengan nol maka muka bangunan harus rliempatkan dengan pinggir mukanya pada garis itu.
- (5) Bupati berwenang untuk memberikan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), sepanjang penempatan belakang tidak menqqanqqu oandanqan umum dan jalan;
- (6) Ketentuan besar kecilnya GSB dapat diperbaharui dengan memperhatikan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian

dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain oleh Bupati dengan mendengarkan pendapat teknispara ahli terkait.

#### Pasal 19

- (1) Garis sermpadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, ditentukan berdasarkan lebar jslan/rencanejalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kapling atau kawasan.
- (2) i.etak garis sermpadan pondasi bangunan terluar adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) ditambah 1 (satu) meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Untuk lebar jalan atau sungai yang kurang dari 5 (lima) meter, letak GSB ditentukan 2,5 (dua koma iima) meter dihitung dari tepi jalan atau paqar
- (4) ..etak garis sermpadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga ditentukan minimal 2 (ciua) meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

#### Pasal20

- (1).GSB terhadap sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditetapkan 8 (oelapan) meter dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul
- (2)Khusus GSB Industri dan Pergudangan terhadap sunqai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditetapkan 13 ( tiga belas) meter dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul
- (3)GSB terhadap sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan ditetapkan 10 (sepuluh) meter dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul
- (4)Khusus GSB Industri dan Pergudangan terhadap sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditetapkan 15 ( lima belas) meter dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul

#### Pa5al21

- (1 ).GSB terhadap sunqai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan adalah sebagai berikut:
  - a Sungai berkedalaman kurang dari 3 (tiga) meter adalah 15 ( lima belas) meter

- b. Sungai berkedalarnan 3( tiga) meter - 20(dua puluh) meter adalah 20(dua puluh) meter
  - c. Sungai berkedalaman lebih dari 20(dua puluh) meter adalah 35(tigapuluh lima) meter
- (2).Khusus GSB Industri dan Pergudangan terhadap sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan adalah sebagai berikut:
- a. Sungai berkedalaman kurang dan 3 (tiga) meter adalah 20 (dua puluh) meter
  - b. Sungai borkedalaman 3( tiga) meter - 20 (dua puluh) meter adalah 25 (dua puluh lima) meter
  - c. Sungai berkedalaman lebih dari 20 (dua puluh) meter adalah 40(empat puluh hma) meter
- (3).Garis sempadan sebagaimana dirnaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mnsing-masing diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan, pada setiap ruas daerah pengaliran sunqai
- (4).Garis sempadan untuk sernua bangunan terhadap sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah sebagai berikut:
- a. sungai besar adalah 100( seratus) meter;
  - b. sungai kecil adalah 50 ( lima puluh) meter.
- (5).Garis sempadan sebaqairnana dimaksud pada ayat (1) masing-masing diukur dari tepi sunqai pada waktu ditetapkan pada setiap ruas daerah pengaliran sungai

## Pasal22

- (1).Gnrns sempadan terhadap saluran bertanggung adalah sebagai berikut:
- a. 5 (lima) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 m<sup>3</sup>/ detik atau lebih:
  - b. 4 (empat) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1-4 m<sup>3</sup>/ detik
  - c. 3(tiga) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 m<sup>3</sup>/ detik
- (2)khusus garis sempadan bangunan industri dan Pergudangan terhadap saluran bertanggung adalah 10 ( sepuluh ) meter.
- (3).Garis sempadan sebaqimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat(2) diukur dari sebelah luar sepanjang Kaki tariggul

### Pasal23

- (1)Garis sempadan terhadap saluran tidak bertanggung adalah sebagai berikut:
- a. 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 8 (delapan) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 m<sup>3</sup>/ detik atau lebih;
  - b. 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 4 (empat) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1-4 m<sup>3</sup>/ detik
  - c. 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 4(empat) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 m<sup>3</sup>/ detik
- (2).khusus GSB industri dan Pergudangan terhadap saluran bertanggung adalah 10 ( sepuluh ) meter.
- (3).Gms sempadan sebaqaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat(2) diukur dari tepi saluran

### Pasal24

- (1).GB terhadap wacuk acJalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat
- (2).GSB terhadap mata air adalah 200 (dua ratus) meter dari sekitar mata air.
- (3).Pendirian bangunan dari perorangan/ perusahaan/ swasta/ organisasi yang melintang atau di tepian sungai/ saluran irigasi harus izin kepada pejabat yang ditunjuk

### Pasal25

- (1) Dalam mendirikan sesuatu bangunan dilarang dalam GSB sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 dan pasal 18 Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam pembaharuan seluruhnya dari sesuatu bangunan, maka bagian-bagiannya yang terletak di luar GSB harus dibongkar.

### Pasal26

- (1) Larangan untuk melampaui gads sempadan muka bangunan yang tidak merangkap menjadi GSP dan untuk garis sempadan belakang tidak berlaku bagi:



2. Pipa-pipa saluran, jendela-jendela atau tutupan daun jendela dan pintu yang berputar ke luar, papan-papan merk;
  - b. Pinggir-pinggir dinding, plisir-plitir muka bangunan, kuping• kuping atap, kanopi-kanopi dan tangga yang tidak beratap;
  - c. Serambi yang tidak beratap selama letaknya di dalam GSP.
- (2) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang merangkap rneniadi GSP dan atau GSJ tidak berlaku untuk:
- a. Pinggiran pasangan dinding, pilaster-pilaster ambang pintu dan jendela dan pipa-pipa pembuangan air hujan, asal tidak menjulang lebih dari 15 (lima belas) centi meter;
  - b. Plisir-plitir muka bangunan, kuping-kuping atap dan kanopi• kanopi, asal letaknya di lingkungan toko, sekurang-kurangnya 225 (dua koma dua lima) meter di atas permukaan jalan yang ada di bawahnya dan tidak menjulang lebih dari lebar trotoar dan tidak rnenqqanqu pemandangan jalan;
  - c. Erker-erker dan beranda-beranda yang terbuka atau tertutup pada loteng-loteng asal lebarnya tidak lebih dari separuhnya dari lebar muka bangunan, tidak menjulang lebih dari 1 meter dan letaknya sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter di atas permukaan jalan.
- (3) f3upati dapat memberikan pembebasan antara garis sempadan muka bangunan dan GSP atau jalan untuk mendirikan Pavilyun-pavilyun taman yang terbuka, pergola-pergola dan bangunan-bangunan semacam itu merupakan bagian dari perlengkapan kebun, dalam rangka rnenambah keindahan pemandangan umum dari halaman muka

#### Pasal27

- (1) Bupati dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan dan kenyamanan dapat menetapkan garis sempadan samping, serta garis sempadan belakang bangunan terhadap batas persil.
- (2) Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan benda-oenda yang mudah terbakar dan atau bahan berbahaya maka Bupati dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-jarak yang harus dipatuhi, diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini.



- (3) Pada kawasan yang intensitas bangunannya padat atau rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
- a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm kearah dalam dari batas pekarangan kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
  - c. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;
- (4) Pada kawasan yang intensitas bangunannya rendah atau renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
- a. Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 (empat) meter pada lantai dasar dan pada setiap penamhahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 (nol koma lima nol) meter dan jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 (dua belas koma lima) kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri;
  - b. Sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (5) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (6) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
- a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas atau lebar jalan sirkulasi manusia dan barang yang tidak terganggu oleh lebar bukaan dari kedua sisi bangunan yang ditetapkan;
  - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka

dan atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;

- c. Dalam hel kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan. maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

#### Bagian Kedelapan Jarak Bangunan

##### Pasal28

- (1) Apabila tidak didirikan bangunan sampai kepada batas persil, maka jarak antara sesuatu bangunan dan batas persil itu dan jarak dari bangunan-bangunan atau sesuatu induk rumah beserta turutannya yang berada di atas suatu persil diwajibkan mempunyai jarak sekurang-kurangnya 2 (dua) meter.
- (2) Jarak-jarak dari dinding bilik atau bahan-bahan semacam itu yang mudah terbakar, harus sekurang-kurangnya:
  - a. Sampai kepada dinding semacam itu dari sesuatu rumah turutannya dan sampai kepada batas-batas persil : 2,5 (dua koma lima) meter;
  - b. Sampai kepada dinding semacam itu dari bangunan lainnya : 5 (lima) meter.
- (3) Apabila untuk dinding itu sebagian dipergunakan bilik dan bahan-bahan semacam itu yang mudah terbakar dan untuk sebagian lagi bahan-bahan paku tahan api, maka ketentuan ini ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

##### Pasal29

- (1) Apabila tanah tempat bangunan itu tidak cukup memberikan jaminan bagi kesehatan, keamanan para pemakai bangunan yang akan mendirikannya, maka Bupati dapat menyatakan tanah itu untuk jangka waktu tertentu berikutnya dan setelah dilakukan evaluasi dapat digunakan untuk mendirikan bangunan-bangunan.
- (2) Persil yang akan diisi bangunan diwajibkan :
  - a. Bersih dari bagian-bagian campuran yang membahayakan dan mengganggu;

- b. Sumur-sumbur dan saluran-saluran jaringan yang tidak dipergunakan lagi ditutup;
  - c. Bangunan-bangunan yang rusak yang ada di atas tanah tempat bangunan itu disingkirkan.
- (3) Pekarangan-pekarangan harus dipersiapkan secara baik dengan tanah, serta diratakan dan supaya air dapat mengalir dari mulai bangunannya dimiringkan dengan lereng.

#### Pasal30

- (1) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan.
- (2) Bupati menetapkan aturan-aturan lebih lanjut mengenai macam letak, jumlah, ukuran-ukuran dan konstruksi dari perlengkapan masuk pekarangan dengan urung-urung yang wajib dibuat di bawahnya.
- (3) Izin perlengkapan masuk pekarangan dan trotoar yang akan dibuat ditetapkan sesuai dengan ketentuan pada ayat (2) pasal ini.

#### Pasal31

- (1) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari sesuatu persil, tampak bangunan dari sesuatu bangunan harus bersambungan dengan cara yang serasi pada tampak muka atau dinding pasangan yang telah ada disebelahnya.
- (2) Sesuatu bangunan-bangunan tidak boleh membiarkan tetap adanya sesuatu gang; dan terhadap keindahan dari keadaan tempat itu.

#### Pasal32

- (1) Dalam hal pernisah berbentuk pagar maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 2,5 (dua koma lima) meter di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2,75 (dua koma tujuh lima) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus tembus pandang dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang

- maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperbolehkan.
  - (4) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.
  - (5) Antara halaman belakang dan [alur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran.
  - (6) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka, harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan.
  - (7) Pendirian bangunan rumah dapat tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu.

#### Bagian Kesembilan

#### Syarat-Syarat Bangunan dan Luas Denah Bangunan

##### Paragraf 1

##### Luas Denah Bangunan

##### Pasal33

- (1) Untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau dengan sudut kurang dari 900 (sembilan puluh derajat) untuk memudahkan lalu lintas maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut itu dan luas persil diperhitungkan dengan lebar dan panjangnya
- (2) Luas Denah Bangunan bagi masing-masing kelas bangunan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Paragraf 2  
Tinggi Bangunan

Pasal34

- (1) Tinggi suatu bangunan pada suatu jalan tidak boleh melebihi 1,50 x jarak antara GSB yang berhadapan pada jalan yang bersangkutan kecuali bila ditentukan lain dalam Rencana Teknik Ruang Kota.
- (2) Dalam mengukur tinggi bangunan tidak diperhitungkan ruang perlengkapan alat-alat, perlengkapan dekoratif parapet yang tingginya tidak melebihi 1,00 meter, tiang antena dan:
  - a. Yang lebarnya tidak melebihi  $\frac{1}{4}$  (satu per empat) lebar permukaan bangunan kecuali parapet;
  - b. Tidak disediakan akomodasi dalam bentuk dan waktu apapun;
  - c. Tidak diperkenankan untuk maksud-maksud advertensi;
  - d. Tidak menghalangi sudut cahaya yang dibutuhkan oleh jendela-jendela pada bangunan tersebut.
- (3) Untuk masing-masing tipe bangunan sebagaimana diatur pada Pasal 11 ditentukan pula tinggi bangunan.
- (4) Bupati mengatur jumlah lapisan lantai sesuai kelas dan penggunaan bangunan.
- (5) Jumlah tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a pasal ini tidak termasuk ruang di bawah tanah (*basement*) yang tinggi langit-langitnya diukur dari permukaan halaman tidak melebihi 1,00 meter.
- (6) Tinggi bangunan pada lokasi di jalan yang mempunyai GSB sama dengan 0 (nol) ketentuannya diberlakukan sama dengan ketentuan ayat (1), (2), (3) dan (4) pasal ini dikalikan dengan  $\frac{1}{2}$  (setengah) lebar RUMIJA ditambah 1 (satu).

Paragraf 3  
Tinggi Ruang Bangunan

Pasal35

- (1) Tinggi ruang sama dengan jarak terpendek dalam ruang diukur dari permukaan atas lantai sampai permukaan bawah langit-langit dan dalam hal tidak ada langit-langit sampai permukaan bawah dari lantai atasnya atau sampai permukaan bawah kaso-kaso.

- (2) Tinggi ruang dan lantai denah, serta ukuran luas lantai masing-masing kelas dan peruntukan bangunan ditentukan lebih lanjut oleh Bupati.

#### BAB IV OBJEK DAN SUBYEK PENATAAN BANGUNAN

##### Pasal36

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

#### BABV ADMINISTRASI BANGUNAN

##### Pasal 37

- (1) Sstiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan;
  - c. Izin Mendirikan Bangunan (IMS).

##### Pasal38

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan.
- (2) Pemilik bangunan wajib rnernberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan sebagaimana dirnaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan tersebut untuk keperluan sistem intornasi bangunan.

### Pasal39

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah,
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan *Advise Planning* daerah untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (4) Surat keterangan *Advise Planning* daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
  - a. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/laps bangunan di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KOH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan;
  - i. Jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam surat keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) Keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan.
- (7) Pengaturan dan tata cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati .

BABVI  
P~NGELOLAAN LINGKUNGAN HIOUP

Bagian Kesatu  
Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Pasal40

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan dan RTH yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan dan RTH, diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan.
- (3) Pengaturan besaran RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Bupati berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Pasal41

- (1) Ruang terbuka di antara GSB dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan/atau daerah resapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.
- (2) KDH ditetapkan sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang, yang ditetapkan dan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah.
- (3) KOH minimal perlu ditetapkan pada daerah padat atau sangat padat.
- (4) KOH ditetapkan tersendiri untuk tiap kelas bangunan dalam kawasan bangunan.

Pasal42

- (1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) dapat berupa taman atap (*rooftop garden*) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti pada balkon dan cara-cara perlakuan tanaman lainnya pada dinding bangunan.
- (2) Daerah Hijau Bangunan (OHB) merupakan bagian dari kewajiban pemohon bangunan untuk menyediakan RTHP.



### Pasal43

- (1) Pemilihan dan penggunaan tanaman harus memperhitungkan karakter tanaman sampai pertumbuhannya optimal yang berkaitan dengan bahaya yang mungkin ditimbulkan.
- (2) Penempatan tanaman harus memperhitungkan pengaruh angin, air, kestabilan tanah/wadah, sehingga memenuhi syarat keselamatan pemakai.
- (3) Untuk memenuhi fungsi ekologis khususnya di perkotaan, tanaman dengan struktur daun yang rapat besar seperti pohon menahun harus lebih diutamakan

### Bagian Kedua

#### Pelestarian Sumber Daya Air

### Pasal44

- 1) Setiap penvalenqqara bangunan harus memperhatikan prinsip-prinsip pelestarian sumber daya air.
- (2) Pelestarian dilakukan dengan menyediakan sumur resapan, lobang resapan biopori pada RTH disekeliling bangunan dan usaha-usaha lainnya.
- (3) Ketentuan teknis sumur resapan dan biopori diatur lebih lanjut oleh Bupati.

### Bagian Ketiga

#### Analisa Dampak Lingkungan

### Pas2145

- (1). Setiap bangunan yang diperkirakan dapat menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)
- (2). Jenis dan kriteria bangunan yang wajib dilengkapi dengan AMDAL diatur lebih lanjut oleh bupati
- (3). Setiap bangunan yang menurut kriterianya tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL wajib melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pementauan Lingkungan Hidup (UPL)
- (4). Prosedur dan teknis penyusunan dokumen UKL dan UPL berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (5). Bagi Pemohon Izin Mendirikan Bangunan dalam mengajukan PIMB harus disertai rekomendasi kelayakan lingkungan dari pejabat yang berwenang
- (6). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut.

## BABVII

### SARANA DAN PRASARANA

#### Pasal 46

- (1) Penyediaan prasarana dan utilitas di luar tapak harus membentuk sistem utilitas yang terpadu dalam sistem prasarana/infrastruktur Daerah.
- (2) Penyediaan prasarana umum seperti air bersih, air kotor, kabel telkom, listrik dan pipa gas harus tertanam di tanah, khususnya di bawah ruas jalan.
- (3) Sistem pencegahan dan pemadam kebakaran pada tapak terintegrasi dengan jaringan kota.

#### Pasal47

- (1). Jenis, rnutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus rmemenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2). Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan• bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi• instalasi lain sehinqqa tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3). Fengadaan sumber air rninurn diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenark.ansecara resmi oleh yang berwenanq.
- (4). Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal~8

- (1). Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota.

- (2). Jika r.al dimaksud ayat (1) pasal ini tidak mungkin, berhubung belum tersediannya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Bupati.
- (3). Saluran air hujan :
  - a. Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan:
  - b. Saluran tersebut di atas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan lzemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik.
  - c. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran di tas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.
- (4). Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang diatur lebih lanjut oleh Bupati.

#### Pasal49

- (1). Semua air kotor yang hasilnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan ternoat cuci, pembuangnya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2). Pembuangan air kotor dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota setelah rnelalui proses IPAL ( Instalasi Pengolahan Air Limbah ) sederhana.
- (3). Jika hal dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersediannya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Bupati.
- (4). Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/ bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak surnber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## PasalSO

- (1). Setiap pembuangan baru/atau pertuasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman diharuskan memperlengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (2). Dalam hal pada lingkungan di Daerah Perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas SKPD teknis yang membidangi masalah kebersihan.
- (3). Dalam hal jauh dari Tempat Pembuangan Sementara (TPS) maka sampah-sampah dapat dikelola sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
- (4). Perencanaari dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang diatur lebih lanjut oleh Bupati.

## Pasal 51

- (1). Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan bangunan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemantaatan oanqunan gedung.
- (2). Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam banqunan gedung sebaqairnana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horisontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta Fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3). Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yar'1g cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta lasilitas komunikasi dan informasi.

## Pasal52

- (1). Kemudahan hubungan horisontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalarn Pasal 46 ayat (2) merupakan

keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.

- (2). Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3). Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horisontal antara ruang dalam bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal53

- (1). Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lif can/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2). Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan periguna.
- (3). Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (4). Bangunan gedung dengan jumlah lantai diatas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (*lift*) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5). Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### Pasal54

- (1). Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya dari pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2). Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.

- (3). Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### Pasal55

- (1). Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2). Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3). Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### Pasal56

- (1). Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 46 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2). Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3). Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
  - b. Tempat parkir;
  - c. Sarana transportasi vertikal;
  - d. Sarana tata udara;
  - e. Fasilitas penyandang cacat;
  - f. Sarana penyelamatan.

BAB 11  
KEANDALAN BANGUNAN

Pasal 57

Semua bangunan harus direncanakan memiliki persyaratan keandalan bangunan, yaitu :

- a. keandalan struktur bangunan;
- b. keandalan terhadap bahaya kebakaran;
- c. keandalan terhadap gangguan alam;
- d. aksesibilitas;
- e. kesehatan dan kenyamanan;
- f. kelengkapan bangunan.

Pasal 58

- (1) Struktur bangunan yang direncanakan harus memenuhi persyaratan keamanan dan kelayakan.
- (2) Struktur bangunan harus direncanakan dan dilaksanakan sedemikian rupa sehingga pada kondisi pembebanan maksimum keruntuhan yang terjadi, menimbulkan kondisi struktur yang masih dapat :
  - a. mengamankan penghuni;
  - b. mengamankan harta benda;
  - c. diperbaiki.
- (3) Struktur bangunan harus direncanakan mampu memikul semua beban dan/atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layak struktur, termasuk kombinasi pembebanan yang kritis, meliputi:
  - a. berat sendiri;
  - b. beban hidup;
  - c. gaya-gaya luar, seperti tekanan angin dan gempa;
  - d. beban-beban lainnya yang dapat terjadi pada struktur bangunan.

Pasal 59

- (1) Analisa struktur harus dilakukan untuk memeriksa ketanggapan struktur bangunan terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layak struktur, termasuk :
  - a. beban tetap;
  - b. beban sementara, seperti : angin dan gempa;

- c. beban khusus.
- (2) Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan pedoman perencanaan pembebanan bangunan.

#### Pasal 10

- (1) Konstruksi bangunan yang digunakan harus memenuhi semua persyaratan keamanan struktur.
- (2) Persyaratan keamanan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup
- keselamatan terhadap lingkungan;
  - keselamatan terhadap pengguna bangunan.
- (3) Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan untuk setiap bagian atau komponen struktur, yang terdiri dari :
- struktur pondasi;
  - struktur kolom dan balok;
  - struktur dinding;
  - struktur atap.
- (4) Penerapan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan atas perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian serta dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (5) Penghitungan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, terhadap
- pembebanan;
  - gaya-gaya, pemindahan gaya-gaya dan tegangan-regangan.
- (6) Untuk konstruksi sederhana, tidak disyaratkan adanya penghitungan sebagaimana pada ayat (4).
- (7) Apabila konstruksi dan komponen struktur bangunan belum termasuk dalam ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka konstruksi dan komponen struktur bangunan tersebut harus memenuhi ketentuan teknis dan persyaratan teknis yang sepadan dari negara/pengguna yang bersangkutan.
- (8) Bahan bangunan fabrikasi harus dirancang sedemikian rupa sesuai dengan standar mutu sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang



diliubungkan serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan/pelaksanaan.

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

#### Pasal 1

- (1) Penghancuran struktur bangunan dilakukan, apabila :
- a. struktur bangunan sudah tidak andal karena faktor kerusakan struktur dan sudah tidak memungkinkan lagi untuk diperbaiki karena alasan teknis dan/atau kelayakan biaya;
  - b. dapat membahayakan pengguna bangunan, masyarakat dan lingkungan;
  - c. adanya perubahan peruntukan lokasi/fungsi bangunan dan secara struktur bangunan tidak dapat dimanfaatkan lagi.
- (2) Prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur bangunan harus memenuhi persyaratan teknis untuk pencegahan korban manusia dan untuk mencegah kerusakan serta dampak lingkungan.
- (3) Penyusunan prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur bangunan harus dilakukan atau didampingi oleh ahli yang memiliki sertifikasi yang sesuai.

#### Pasal 62

- (1) Setiap bangunan yang tercakup dalam fungsi dan klasifikasi bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan :
- a. ketentuan tentang ketahanan terhadap api;
  - b. ketentuan tentang sistem kompartemen;
  - c. ketentuan tentang sistem proteksi bukaan;
  - d. ketentuan tentang sistem bangunan dan lingkungan;
  - e. ketentuan tentang sistem manajemen pengamanan kebakaran;
  - f. ketentuan tentang kelengkapan bangunan.
- (2) Penerapan atas ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan

tingkat keperluan dan tuntutan persyaratan minimal yang harus dipenuhi untuk masing-masing.

#### Pasal 63

Bangunan yang belum cukup tersedia sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran publik wajib membuat akses dan tempat evakuasi untuk penyelamatan dari bahaya kebakaran

#### Pasal 64

- (1) Setiap bangunan yang dipergunakan untuk pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi petunjuk atau tata cara pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang jelas.
- (2) Bagi pengguna dan pengelola bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan untuk menyelenggarakan simulasi berkala tentang segala hal yang berkaitan dengan :
  - a. tata cara pencegahan dari bahaya kebakaran;
  - b. tata cara penanggulangan bahaya kebakaran;
  - c. tata cara penyelamatan dari bahaya kebakaran.
- (3) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki tanda-tanda penunjuk arah jalan keluar yang jelas dan tata cara penyelamatan dari bahaya kebakaran yang dengan mudah dapat diketahui oleh seluruh pengguna bangunan.
- (4) Akses keluar bangunan dan tempat evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mudah pencapaiannya dan terlihat dengan jelas.

#### Pasal 65

- (1) Setiap bangunan yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir, harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dirancang dan dipasang dengan ketentuan dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peratatan yang diproteksinya serta melindungi manusia.

#### Pasal 66

- (1) Semua struktur bangunan yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah rawan gempa harus direncanakan menurut prinsip-prinsip perencanaan bangunan tahan gempa sesuai dengan pedoman bangunan tahan gempa.
- (2) SKPD teknis terkait di Daerah mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa keandalan bangunan terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa untuk bangunan yang dibangun, baik dalam perancangan bangunan maupun pada masa pelaksanaan pembangunan.

#### Pasal 67

Semua struktur bangunan yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah yang memiliki pengaruh angin yang harus diperhitungkan dan/atau karena penempatan bangunan yang karena konfigurasi/penyusunan masanya menghasilkan pengaruh angin yang harus diperhitungkan, maka harus direncanakan sesuai dengan pedoman perencanaan bangunan tahan angin.

#### Pasal 68

Semua struktur bangunan yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah yang rawan terhadap tanah longsor dan gempa maka harus direncanakan sesuai dengan pedoman perencanaan bangunan pada daerah lereng.

#### Pasal 69

Semua bangunan, terutama bangunan yang digunakan bagi pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi dengan akses yang layak, aman, nyaman dan memadai bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.

#### Pasal 70

- (1) Setiap pembangunan bangunan baru dan/atau perluasan harus dilengkapi dengan sistem sanitasi yang meliputi :
  - a. sistem air bersih;
  - b. sistem air kotor;
  - c. sistem air hujan;

- d. sistem Air kotor di gedung (plumbing) yang memadai.
- (2) Sistem sanitasi dalam bangunan harus direncanakan dan dipasang sedemikian rupa sehingga dalam operasional dan pemeliharannya tidak mengganggu lingkungan.
  - (3) Setiap bangunan baru dan/atau perluasan harus dilengkapi dengan fasilitas penampungan sementara yang memadai.
  - (4) Setiap perencanaan sistem sanitasi dalam bangunan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - (5) Setiap bangunan harus menyediakan lokasi untuk peresapan air hujan berupa sumur resapan atau konstruksi sejenisnya.

#### Pasal71

- (1) Semua bangunan harus direncanakan memiliki sistem pembaharuan udara/ventilasi yang memenuhi persyaratan sesuai dengan pedoman standar teknis yang berlaku.
- (2) Suatu sistem pembaharuan atau sirkulasi udara mekanik/buatan harus diadakan apabila pembaharuan atau sirkulasi udara alami yang memenuhi persyaratan tidak mungkin diadakan.

#### Pasal72

- (1) Semua bangunan harus direncanakan memiliki sistem pencahayaan baik secara alami dan/atau buatan yang menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna bangunan.
- (2) Pencahayaan alami pada siang hari harus dimanfaatkan sebaik•baiknya sesuai syarat kesehatan dan kenyamanan.
- (3) Sistem pencahayaan buatan pada bangunan harus dirancang sehingga didapatkan lingkungan visual yang nyaman, efektif dan fleksibel serta menggunakan energi yang minimal.

#### Pasal73

- (1) Semua bangunan harus direncanakan memiliki ruang dalam yang memenuhi syarat kenyamanan dalam hal kewajaran ruang gerak, yang ditentukan oleh :
  - a. fungsi;
  - b. luas;
  - c. tinggi ruang;

- d. unsur dan perlengkapan bangunan yang terkait dengan kewajaran ruang gerak.
- (2) Persyaratan ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang diatur lebih lanjut oleh Bupati.

## BABIX PENGENDALIAN PEMBANGUNAN

### Bagian Kesatu Pembangunan Berskala Besar

#### Pasal 74

- (1) Suatu bangunan termasuk dalam kriteria berskala besar, apabila memenuhi salah satu ciri sebagai berikut :
- a. keluasan lahan, lebih besar atau sama dengan 5 (lima) hektar;
  - b. kompleksitas fungsi;
  - c. berdampak penting bagi masyarakat.
- (2) Pembangunan berskala besar diselenggarakan untuk terciptanya suatu kawasan baru yang lebih mandiri, lengkap, berimbang dan terpadu.
- (3) Penetapan fungsi dan batas kawasan pembangunan berskala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengacu pada arahan dan strategi yang tertuang dalam rencana tata ruang dan penataan bangunan.
- (4) Pelaksanaan pembangunan berskala besar dapat dilakukan oleh konsorsium pengembang swasta dan/atau pemerintah yang memenuhi syarat kelayakan usaha.
- (5) Untuk mengajukan izin kegiatan bagi pembangunan berskala besar perlu dilakukan studi analisa mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Bagiarr Kedua

### Pernbanqunan Bangunan di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum :

#### PaRal75

- (1) Setiap mendirikan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (2) Bangunan yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengajuan permohonan IMB dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

#### Pasal76

- (1) Pembangunan bangunan di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 harus:
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Karanganyar, RDTRKP, dan/atau RTBL;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan kearnar.an dan keselamatan ba;;ii pengguna bangunan;
  - f. rnernpertimbanganq daya dukunq lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan di bawah dan/atau di atas air harus :
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Karanganyar, RDTRKP, dan/atau RTBL;
  - b. tidak rnengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahari arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran;
  - e. telah mempertimbanganq faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kernudahan bagi pengguna bangunan.

- (3) Pembangunan bangunan di atas prasarana dan/atau sarana umum harus :
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Karanganyar, RDTRKP dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

### Bagian Ketiga

#### Mekanisme Penyelenggaraan Bangunan

##### Paragraf 1

#### Perencanaan dan Perancangan Bangunan

##### Pasal 77

- (1) Prociuk perencanaan dan perancangan suatu bangunan meliputi gambar dokumen perencanaan, gambar rancangan arsitektur, struktur konstruksi dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Gambar-gambar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan rencana kerja dan syarat-syarat pekerjaan, rencana anggaran biaya (RAB) dan jadwal pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Prociuk perencanaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) harus mendapat pengesahan dari dinas teknis yang menbidangi.

##### Pasal 78

- (1) Perencana dan perancang bangunan merupakan orang yang ahli atau perusahaan berbadan hukum yang memiliki sertifikat dan kualifikasi tertentu dan/atau instansi yang berwenang dan memiliki kompetensi dibidang bangunan, kecuali untuk bangunan semi permanen dan tidak permanen.

- (3) Pembangunan bangunan di atas prasarana dan/atau sarana umum harus :
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Karanganyar, RDTRKP dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

### Bagian Ketiga

#### Mekanisme Penyelenggaraan Bangunan

##### Paragraf 1

#### Perencanaan dan Perancangan Bangunan

##### Pasal 77

- (1) Prociuk perencanaan dan perancangan suatu bangunan meliputi gambar dokumen perencanaan, gambar rancangan arsitektur, struktur konstruksi dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Gambar-gambar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan rencana kerja dan syarat-syarat pekerjaan, rencana anggaran biaya (RAB) dan jadwal pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Produk perencanaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) harus mendapat pengesahan dari dinas teknis yang menbidangi.

##### Pasal 78

- (1) Perencana dan perancang bangunan merupakan orang yang ahli atau perusahaan berbadan hukum yang memiliki sertifikat dan kualifikasi tertentu dan/atau instansi yang berwenang dan memiliki kompetensi di bidang bangunan, kecuali untuk bangunan semi permanen dan tidak permanen.



- (2) Klasifikasi penyedia jasa perencanaan dan perancangan bangunan digolongkan menurut bidang dan lingkup pekerjaan.
- (3) Kualifikasi penyedia jasa perencanaan dan perancangan bangunan didasarkan pada pengalaman dan perlengkapan perusahaan.
- (4) Penyedia jasa perencanaan atau perancangan bangunan bertanggung jawab terhadap bangunan yang dirancang atau direncanakan telah memenuhi persyaratan keandalan bangunan dan lingkungan.

## Paragraf 2

### Pelaksanaan Pembangunan

#### Pasal 79

- (1) Pelaksanaan pembangunan dimulai setelah pemilik bangunan memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Proses pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan• ketentuan tentang :
  - a. penerapan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3);
  - b. kebersihan dan keserasian lingkungan di sekitarnya;
  - c. keamanan dan kesehatan terhadap lingkungan di sekitarnya;
  - d. pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

## Paragraf 3

### Pemanfaatan Bangunan

#### Pasal 80

- (1) Pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan fungsi bangunan yang tercantum dalam IMB.
- (2) Perubahan pemanfaatan bangunan harus mendapat izin pemanfaatan bangunan yang baru.

#### Pasal81

- (1) Sebelum pemilik atau penghuni memanfaatkan bangunan harus terlebih dahulu mendapatkan izin kelaikan bangunan oleh SKPD terkait.
- (2) Tata cara untuk mendapatkan izin kelaikan bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Pemeriksaan kelaikan bangunan meliputi pemeriksaan arsitektur, struktur dan utilitas bangunan.

#### Paragraf 4

#### Pembongkaran Bangunan

#### Pasal82

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan pembongkaran terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB, tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi dan/atau pemanfaatannya akan membahayakan keselamatan umum, berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan untuk menindaklanjutinya.
- (3) Apabila pemilik dan/atau pengguna bangunan tidak menindaklanjuti hasil identifikasi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam batas waktu yang telah ditentukan, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Keputusan Bupati tentang persetujuan pembongkaran.
- (4) Tata cara dan mekanisme pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal83

- (1) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah.

- (3) Perencanaan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi, yang meliputi :
- a. sistem merobohkan bangunan;
  - b. pengendalian pelaksanaan pembongkaran bangunan.

#### Bagian Keempat Sertifikat Laik Fungsi Bangunan

##### Pasal84

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 10 (sepuluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai wajib memiliki sertifikat laik fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Bagian Kelima Peran Serta Masyarakat

##### Paragraf 1 Pemantauan

##### Pasal85

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan, masyarakat dapat berperan untuk melakukan pemantauan baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun kegiatan pembongkaran bangunan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif dengan penuh tanggung jawab dan dengan tidak

menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan, masyarakat dan lingkungan.

- (3) Berdasarkan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

## Paragraf 2

### Penjagaan Ketertiban

#### Pasal 86

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan dan lingkungan.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Pemerintah Daerah atau kepada pihak berkepentingan.

## BAB X

### PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENERTIBAN

#### Pasal 87

- (1) Pembinaan, pengawasan dan penertiban terhadap pelaksanaan pendirian bangunan secara teknis operasional dilaksanakan oleh SKPD bersama instansi terkait.
- (2) Mekanisme dan tata cara pembinaan, pengawasan dan penertiban diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB XI  
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 88

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan bangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan;
  - i. perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Pengaturan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

E3AB XII KETENTUAN  
PIDANA

Pasal 89

- (1) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan «etentuan dalam Peraturan Daerah ini, demikian pula terhadap perintah-perintah, petunjuk-petunjuk serta syarat-syarat yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah ini, diancam kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Apabila suatu pelanggaran atau kelalaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilakukan oleh Badan Hukum, maka tuntutan

- pidana berlaku bagi mereka yang memberikan perintah atau pemimpin.
- (3) Hukuman kurungan atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak mengurangi kewajiban membongkar, mengubah atau memperbaiki segala sesuatu yang telah dilakukan atau dilalaikan yang bertentangan dengan syarat-syarat atau petunjuk-petunjuk yang telah ditetapkan dan atau berdasarkan Peraturan Daerah ini.
  - (4) Apabila kewajiban untuk melakukan pembongkaran, perubahan atau perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilalaikan, maka semuanya akan dikerjakan oleh Pemerintah Daerah atas biaya yang bersangkutan, setelah diberikan peringatan tertulis.
  - (5) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan pelanggaran .

### BABXIII PENYIDIKAN

#### Pasal90

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di penegakan peraturan daerah.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana retribusi daerah;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana retribusi daerah;
  - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang retribusi daerah;

- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan penyidikan tindak pidana di bidang retribusi daerah;
  - g. menyuruh berhenti dan atau 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;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana retribusi daerah;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagaimana tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan;
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang retribusi daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

## BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 91

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dan telah memiliki IMB, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan belum memiliki izin, diwajibkan memiliki izin dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyesuaian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

- (4) Selama belum ditetapkan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah ini, maka seluruh intruksi, petunjuk atau pedoman yang ada dan berlaku serta tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini, dinyatakan tetap berlaku.

## BAB XV KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 92

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

### Pasal 93

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Diundangkan di Karanganyar  
pada tanggal 14 Desember 2009

\_\_\_\_\_  
IS DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR,

N DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR TAHUN 2009 NOMOR 21

TFLAH RI//<PREKSI  
BA~KUM



PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR  
NOMOR 21 TAHUN 2009  
TENTANG  
BANGUNAN

I. UMUM

Perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Karanganyar harus sejalan dengan perencanaan dan penempatan bangunan pada setiap ruang dalam wilayah Daerah. Hal ini dimaksudkan agar terpenuhinya kebutuhan akan bangunan-bangunan beserta sarana dan prasarananya yang sesuai dengan peuntukan ruang, terwujudnya bangunan dan ruang antar bangunan sebagai bagian dari wujud struktural pemanfaatan ruang, meningkatkan mutu bangunan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, meningkatkan kualitas lingkungan yang sehat, serasi dan selaras dengan lingkungannya, terselenggaranya tertib bangunan sesuai dengan tata ruang dan lingkungan.

Selanjutnya penataan bangunan dalam suatu peraturan daerah dimaksudkan untuk mengarahkan penjabaran dan pelaksanaan lebih lanjut dari Rencana Tata Ruang Wilayah. Peraturan Daerah ini juga digunakan sebagai pedoman dan petunjuk dalam rangka koordinasi, sinkronisasi dan keterpaduan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik. Selain itu Peraturan Daerah ini juga digunakan sebagai pedoman dan arahan dalam perizinan bangunan serta digunakan sebagai pedoman dan arahan dalam pendirian, penggunaan, perubahan dan pembongkaran bangunan.

Penyelenggaraan bangunan merupakan suatu proses kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan bangunan, pelestarian dan pembongkaran. Pengaturan persyaratan administrasi dan teknis bangunan dimaksudkan untuk memenuhi syarat administrasi bagi pemilik, masyarakat dan Pemerintah serta untuk mewujudkan bangunan yang berkualitas sesuai dengan fungsinya.

Pengaturan persyaratan administrasi dan teknis bangunan bertujuan terselenggaranya fungsi bangunan yang aman, sehat, nyaman, efisien, seimbang, serasi dan selaras dengan

lingkungannya Persyaratan administratif meliputi status tanah, status kepemilikan bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sedangkan persyaratan teknis meliputi tata bangunan dan keandalan bangunan.

## II. PASAL PER PASAL

Pasal 1	cukup jelas
Pasal 2	cukup jelas
Pasal 3	cukup jelas
Pasal 4	cukup jelas
Pasal 5	cukup jelas
Pasal 6	cukup jelas
Pasal 7 Ayat (1)	cukup jelas
Ayat (2)	Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tapak yang menyeluruh mencakup : <ol style="list-style-type: none"><li>rencana sirkulasi kenclaraan, orang dan barang;</li><li>pola parkir yang terintegrasi dengan pola ruang terbuka hijau;</li><li>sarans dan prasarana lingkungan;</li><li>kepadatan bangunan;</li><li>ketinggian bangunan;</li><li>qaris sempadan.</li></ol>
Ayat (3)	cukup jelas
Pasail 8	Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik yang ada di sekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau teladan bagi lingkungan. Penampilan bangunan yang berada di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian. Penampilan bangunan yang didirikan berdarnpinqan dengan bangunan yang

dilestarikan. harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang dilestarikan.

Pasal 9

Oalam menetapkan persyaratan bangunan adat dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.

Dalam menetapkan persyaratan bangunan semi permanen dan darurat dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan yang bersangkutan.

Dalam menetapkan persyaratan bangunan yang dibangun di lokasi bencana dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan, dan sifat permanensi bangunan yang diperkenankan.

Pasal 10

cukup jelas

Pasal 11 Ayat (1)

cukup jelas

Ayat (2)

cukup jelas

Ayat (3)

Klasifikasi I, II, III dapat didasarkan pada radius terhadap pusat kota, atau berdasar fungsi wilayah, atau kriteria lainnya yang ditetapkan oleh Bupati.

Ayat (4)

cukup jelas

Ayat (5)

cukup jelas

Ayat (6)

cukup jelas

Ayat (7)

cukup jelas

Pasal 12

cukup jelas

Pasal 13	cukup jelas
Pasal 14	cukup jelas
Pasal 15 Ayat (1)	cukup jelas
Ayat (2)	cukup jelas
Ayat (3)	cukup jelas
Ayat (4)	cukup jelas
Ayat (5)	Bupati dapat memberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan.
Ayat (6)	cukup jelas
Pasal 16	cukup jelas
Pasal 17	cukup jelas
Pasal 18	Bupati hanya menetapkan garis sempadan sepanjang belum diatur dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dalam peraturan daerah tentang garis sempadan.
Pasal 19	cukup jelas
Pasal 20	cukup jelas
Pasal 21	cukup jelas
Pasal 22	cukup jelas
Pasal 23	cukup jelas
Pasal 24 Ayat (1)	cukup jelas
Ayat (2)	cukup jelas
Ayat (3)	pembangunan jalan masuk yang melintasi saluran dibuat dengan rangka besi yang dapat dilepas
Pasal 25 Ayat (1)	cukup jelas
Ayat (2)	Dalam memberikan sesuatu izin untuk memperbaharui sesuatu bangunan dari sesuatu bangunan cagar budaya yang telah ada, atau mendirikan sesuatu bangunan tambahan padanya, maka Bupati demi kepentingan pembangunan yang teratur,

dapat menentukan syarat bahwa bagian-bagian dari bangunan itu yang ada di luar garis sempadan dibongkar asal luas bangunan yang akan dibongkar itu tidak melebihi separuhnya dari luas bangunan yang akan diperbaharui dan atau ditambahkannya dan tidak melebihi 1/5 (satu per lima) nya dari sisa luasnya bangunan itu seluruhnya setelah diadakan pembaharuan atau penarnbahan itu, segala sesuatu bilamana perlu dengan pemberian ganti rugi untuk bagian bangunan yang harus dibongkar itu.

- Pasal26 cukup jelas
- Pasal 27 cukup jeias
- Pasal28 cukup jelas
- Pasal29 cukupjelas
- Pasal 30 cukup jelas
- Pasal 31 Suatu bangunon beserta turutannya, pengelompokkan, saluran-saluran dan penetapan bentuk dari bagian-bagiannya dan keseluruhannya dernikian pula bahan• bahan bangunan dan warna-warna yang akan dipergunakannya, harus memenuhi syarat-syarat keindahan dan kenyamanan yang layak yang ditetapkan berhubung dengan pemandangan kota yang telah ada dan yang menurut perkiraan akan ada kemudian serta sifat keadaan jalan dan bangunan- bangunan yang berdarnpingan.
- Pasal 32 Ayat (1) cukup jelas
- Ayat (2) cukup jelas
- Ayat (3) cukup jelas
- Ayat (4) cukup jelas
- Ayat (5) pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai

	jalur jalan belakang untuk umum dapat dibuat pintu-pintu masuk
Ayat (6)	cukup jelas
Ayat (7)	Dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan, keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.
Pasal 33 Ayat (1)	Perbandingan luas lantai terhadap luas persil dirnaksudkan sebagai perbandingan dari jumlah luas lantai diukur dari permukaan-permukaan dinding bagian luar termasuk jalan-jalan terusan, tetapi tidak termasuk lift, tangga dan permukaan• permukaan yang hanya digunakan untuk pemberhentian kendaraan-kendaraan jika permukaan tersebut terletak dalam bangunan dan atau di bawah bangunan terhadap luas persil.
Ayat (2)	cukup jelas
Pasal 34	cukup jelas
Pasal 35 Ayat (1)	cukup jelas
Ayat (2)	cukup jelas
Ayat (3)	cukup jelas
Ayat (4)	Bupati menetapkan dengan menggunakan standar teknis sesuai ketentuan keselamatan dan keindahan bangunan, serta dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
Pasal 36	cukup jelas
Pasal37	cukup jelas
Pasal38	cukup j~las
Pasal39	cukup jelas
Pasal40	cukup jelas
Pasal 41	cukup jelas
Pasal42	cukup jelas

Pasal43	cukup jelas
Pasal44	cukup jelas
Pasal45	cukup jelas
Pasal46	cukup jelas
Pasal47	cukup jelas
Pasal 48	cukup jelas
Pasal49	cukup jelas
Pasal 50	cukup jelas
Pasal 51	cukup jelas
Pasal 52	cukup jelas
Pasal53	cukup jelas
Pasal 54	cukup jelas
Pasal 55	cukup jelas
Pasal 56	cukup jelas
Pasal 57	cukup jelas
Pasal 58	cukup jelas
Pasal 59	cukup jelas
Pasal60	cukup jelas
Pasal61	cukup jelas
Pasal62	cukup jelas
Pasal63	cukup jelas
Pasal 64	cukup jelas
Pasal65	cukup jelas
Pasal66	cukup jelas
Pasal67	cukupjelas
Pasal68	cukup jelas
Pasal69	cukup jelas
Pasal 70	cukup jelas
Pasal 71	cukup jelas
Pasal 72	cukup jelas
Pasal73	cukup je1as
Pasal74	cukup jelas
Pasal 75	cukup jelas
Pc:isal76	cukup jelas
Pasal77	cukup jelas
Pasal78	cukup jelas
Pasal 79	cukup jalas

Pasal80	cukup jelas
Pasal81	cukup jelas
Pasal82	cukup jelas
Pasal83	cukup jelas
Pasal84	cukup jelas
Pasal85	cukup jelas
Pasal 86 Ayat (1)	cukup jelas
Ayat (2)	Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
Pasal87	cukup jelas
Pasal88	cukup jelas
Pasal89	cukup jelas
Pasal90	cukup jelas
Pasal91	cukup jelas
Pasal92	cukup jelas
Pasal93	cukup jelas