



PEMERINTAH KOTA SINGKAWANG

PERATURAN DAERAH KOTA SINGKAWANG NOMOR 1 TAHUN 2006 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SINGKAWANG,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menata bangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan penertiban dan penataan bangunan dalam wilayah Kota Singkawang;
 - b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu upaya penertiban dan pengaturan atas pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada huruf a dan b diatas dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Singkawang tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat :
1. 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 3034);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
 5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);

6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699).
8. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
9. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 18 tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Singkawang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4119);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437);
14. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
15. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1995 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3596);
16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
18. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
19. Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2003 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Singkawang Tahun 2003 – 2013 (Lembaran Daerah Kota Singkawang Tahun 2003 Nomor 19 Seri E);
20. Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 16 Tahun 2003 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Singkawang Tahun 2004 Nomor 3 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Singkawang Nomor 1).
21. Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kota Singkawang (Lembaran Daerah Kota Singkawang Tahun 2004 Nomor 3 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Singkawang Nomor 1).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SINGKAWANG
dan
WALIKOTA SINGKAWANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA SINGKAWANG TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Singkawang
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Walikota adalah Walikota Singkawang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Kota Singkawang sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Dinas Teknis adalah Dinas yang bertanggungjawab dibidang tatakota dan Pertanahan Kota Singkawang.
6. Kepala Dinas Teknis adalah Kepala Dinas yang bertanggungjawab dibidang tatakota dan pertanahan Kota Singkawang.

7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, atau di dalam tanah dan atau air.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan Permanen adalah bangunan yang di tinjau secara konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
10. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau secara konstruksi dan umur bangunan dinyatakan berkisar antara 5 sampai dengan 15 tahun.
11. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur dinyatakan kurang dari 5 tahun.
12. Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri langsung di atas pondasi pada bangunan tidak terdapat pemanfaatan lain selain pada lantai dasarnya.
13. Bangunan bertingkat permanen adalah bangunan dengan ketinggian dua sampai dengan ketinggian lima lantai.
14. Bangunan bertingkat semi permanen adalah bangunan dengan ketinggian dua lantai.
15. Kapling adalah suatu petakan tanah yang dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
16. Pekarangan adalah bagian yang kosong dari suatu persil/ kapling/ blok peruntukkan bangunan.
17. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan, tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
18. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan yang membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan yang mengganti bagian bangunan tersebut.
19. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
20. Koefisien Dasar Bangunan adalah Bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
21. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan tidak boleh dibangun bangunan.
22. Garis Sempadan Pagar adalah garis bagian luar dari pagar persil atau pagar pekarangan.
23. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan yang pokok atas perbandingan antara total luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling atau pekarangan.
24. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah bilangan yang pokok atas perbandingan antara total luas daerah hijau dengan luas kapling atau pekarangan.

25. Tinggi Bangunan adalah adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan dengan titik puncak dari bangunan.
26. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan.
27. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
28. Izin Penghapusan Bangunan (IHB) adalah izin yang diberikan untuk menghapuskan/merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi, sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
29. PIMB adalah Permohonan Izin Mendirikan Bangunan.

BAB II KLASIFIKASI

Pasal 2

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung dibedakan berdasarkan klasifikasi tingkat penerapan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat memanfaatkan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung terdiri dari :
 - a. Klasifikasi 1 : bangunan hunian biasa;
 - b. Klasifikasi 2 : bangunan hunian yang terdiri dari dua atau lebih untuk hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah;
 - c. Klasifikasi 3 : bangunan hunian diluar bangunan kelas I atau kelas 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan;
 - d. Klasifikasi 4 : bangunan hunian campuran;
 - e. klasifikasi 5 : bangunan perkantoran;.
 - f. klasifikasi 6 : bangunan penyimpanan/gudang;
 - g. klasifikasi 7 : bangunan laboratorium/pabrik;
 - h. klasifikasi 8 : bangunan Umum;
 - i. klasifikasi 9 : bangunan atau struktur yang bukan termasuk kategori di atas.
- (3) Menurut umumnya, bangunan di wilayah kota diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. bangunan permanen;
 - b. bangunan semi permanen;
 - c. bangunan sementara.
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah kota diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. bangunan di tepi jalan utama/arteri;
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor;
 - c. bangunan di tepi jalan lokal;
 - d. bangunan di tepi jalan antar lingkungan;
 - e. bangunan di tepi jalan setapak.

- (5) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah kota diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. bangunan bertingkat rendah (satu s/d dua lantai);
 - b. bangunan bertingkat sedang (tiga s/d lima lantai);
 - c. bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas).
- (6) Menurut luasnya, bangunan di wilayah kota diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. bangunan dengan luas kurang dari 100 m²;
 - b. bangunan dengan 100 m² s/d 500 m²;
 - c. bangunan dengan luas dari 500 m² s/d 1000 m²;
 - d. bangunan dengan luas diatas 1000 m².
- (7) Menurut statusnya bangunan di wilayah kota diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. bangunan pemerintah;
 - b. bangunan swasta.

BAB III KETENTUAN ADMINISTRASI

Pasal 3

- (1) Setiap bangunan gedung yang berada di wilayah Kota harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi:
 - a. Status terhadap hak atas tanah, atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung;
 - c. Izin mendirikan bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (2) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan pembinaan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 4

- (1) Walikota berwenang :
 - a. Memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendapat pertimbangan perangkat daerah terkait.;
 - b. Menghentikan atau menutup kegiatan kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan sesuai dengan perizinan yang memenuhi persyaratan yang di tetapkan;
 - c. Memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan atau bagian bangunan, bangun-bangunan dan perkarangan atau lingkungan untuk mencegah gangguan kesehatan dan atau keselamatan manusia/lingkungan, setelah mendapat pertimbangan dari perangkat daerah terkait,
 - d. Memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukan pembangunan, perbaikan atau pembongkaran prasarana dan sarana lingkungan oleh pemilik bangunan/tanah;

- e. Dapat menetapkan kebijakan terhadap bangunan dan atau lingkungan khusus dari ketentuan-ketentuan yang diatur oleh peraturan-peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keselamatan masyarakat dan atau keamanan negara;
 - f. Dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur lokal / tradisional setelah mendengar pendapat para ahli / Badan Penasehat Teknis Bangunan.
- (2) Pemberian Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Walikota dapat mendelegasikan kewenangannya kepada pejabat yang ditunjuk.
 - (3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk menjalankan tugasnya, berwenang memasuki halaman, perkarangan, dan atau bangunan dalam rangka melakukan pengawasan pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsinya.

Pasal 5

- (1) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan atau bagian bangunan tertentu harus memiliki izin dari Walikota.
- (2) Perizinan ditertibkan oleh Walikota ditujukan untuk menjamin:
 - a. kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan atau penggunaan bangunan gedung;
 - b. ketertiban, keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
 - c. keserasian dan keselarasan lingkungan; serta
 - d. untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan sesuai dengan peruntukan lokasinya.

BAB IV KETENTUAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Pasal 6

- (1) Setiap bangunan harus direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan persyaratan teknis bangunan gedung, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan hukum dan administrasi serta perhitungan teknis yang dapat mengakibatkan kegagalan bangunan agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Fungsi bangunan yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang.
- (4) Peletakan bangunan yang akan dibangun harus digambarkan pada gambar situasi.
- (5) Gambar situasi bangunan yang telah disetujui Dinas atau instansi yang ditunjuk yang menjadi kelengkapan PIMB.
- (6) Muatan penjelasan gambar situasi peletakan bangunan sebagaimana ayat (4) dan ayat (5), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB V
PERUNTUKAN DAN INTENSITAS BANGUNAN

Bagian Pertama
Peruntukan Lokasi

Pasal 7

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah;
 - b. Rencana Rinci Tata Ruang Kota;
 - c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Kota.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan bidang yang mengatur urusan bangunan.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya pada Bidang yang mengatur urusan bangunan.
- (4) Peruntukan lokasi untuk pembangunan :
 - a. bangunan gedung diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain;
 - b. bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota;
 - c. bangunan gedung dibawah atau diatas air; dan
 - d. bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi;harus mendapat persetujuan dari walikota.

Bagian Kedua
Koefisien Dasar Bangunan

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan nyaman bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah mempunyai atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (4) Dalam hal KDB belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang, ditentukan KDB maksimum 60%

Bagian Ketiga
Koefisien Lantai Bangunan

Pasal 9

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, resapan air permukaan tanah, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Koefisien Daerah Hijau

Pasal 10

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal KDH belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang, ditentukan KDH maksimum 40%.

Bagian Kelima
Ketinggian Bangunan

Pasal 11

- (1) Ketinggian Bangunan disesuaikan dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota.
- (2) Untuk masing-masing blok kawasan atau kawasan yang belum dibuat detail tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan dengan Peraturan Walikota dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.

Bagian Keenam
Garis Sempadan

Pasal 12

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan paling luar yang sejajar dengan as jalan (rencana Jalan), di tentukan berdasarkan lebar jalan, fungsi jalan, tepi sungai, lebar sungai, tepi pantai, kondisi pantai, dan peruntukan kapling /kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan paling luar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan dihitung dari tepi daerah milik jalan.

- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan paling luar sebagaimana dimaksud ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 200 (dua ratus) meter dari pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Untuk melaksanakan ketentuan ayat (3), setiap instansi yang berwenang menetapkan hak atas tanah dilarang untuk menerbitkan dokumen tentang kepemilikan tanah tersebut.
- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan paling luar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan tertulis dengan tetangga yang saling berbatasan yang diketahui oleh RT dan Lurah.

Pasal 13

- (1) Garis sempadan pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan.
- (2) Garis sempadan pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/ lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.
- (3) Tinggi pagar pada garis sempadan pagar yang berbatasan dengan jalan pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 (satu koma lima puluh) meter di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (3), harus tembus pandang dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan.

Pasal 14

Garis sempadan jalan masuk ke kapling, adalah berhimpit dengan batas paling luar garis pagar, sepanjang tidak ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 15

- (1) Teras atau balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (2) Khusus untuk teras rumah toko pada kawasan perdagangan tidak dibenarkan diberi pagar.
- (3) Garis paling luar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga atau dengan daerah milik jalan.

Pasal 16

- (1) Garis paling luar suatu cucuran atap atau tritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga dan daerah milik jalan.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap atau tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan ketempat penampungan/ pembuangan.

Bagian Ketujuh
Jarak Antar Bangunan

Pasal 17

- (1) Jarak antar masa/blok bangunan suatu lantai yang satu dengan yang lainnya dalam suatu kapling atau antar kapling minimum adalah 4 (empat) meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa /blok bangunan dengan bangunan disekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter atau 3 (tiga) meter dengan batas kapling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antar masa/blok bangunan yang satu dengan yang lainya ditambah 0,5 meter.

Bagian Kedelapan
Persyaratan Arsitektur.

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan umum wajib mempertimbangkan peletakan ruang sesuai dengan fungsi ruang dan hubungan ruang didalamnya.
- (2) Setiap bangunan harus mempertimbangkan faktor keindahan, kandungan lokal, dan sosial budaya setempat.
- (3) Setiap bangunan pada kawasan tertentu diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.
- (4) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VI
PERSYARATAN LINGKUNGAN

Bagian Pertama
Keserasian Lingkungan

Pasal 19

- (1) Setiap bangunan yang akan dibangun harus dapat menjamin keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (2) Untuk bangunan tertentu berdasarkan Peraturan Walikota harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL).

Bagian Kedua
Analisa Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 20

- (1) Setiap orang/badan yang akan mengajukan permohonan IMB yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan areanya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan AMDAL sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata, pelabuhan dan gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 (enam puluh) meter atau lebih diwajibkan untuk melengkapi persyaratan AMDAL.
- (3) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap AMDAL ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (4) Bagi permohonan IMB sesuai dengan ayat (1) dan ayat (2) dalam mengajukan permohonan IMB harus disertai dengan dokumen AMDAL.

BAB VII
PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Bangunan Satu Lantai

Pasal 21

- (1) Bangunan satu lantai temporer tidak dibenarkan dibangun di pinggir jalan utama/arteri kota kecuali dengan izin Walikota dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 5 (lima) tahun.
- (2) Bangunan satu lantai semi permanen tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama/arteri kota.
- (3) Bangunan satu lantai semi permanen dapat di ubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh Dinas Teknis dan dinyatakan memenuhi syarat.

Bagian Kedua
Bangunan Bertingkat

Pasal 22

- (1) Bangunan bertingkat permanen memiliki ketinggian dua sampai dengan ketinggian lima lantai;
- (2) Bangunan bertingkat semi permanen memiliki ketinggian maksimum dua lantai.

Pasal 23

- (1) Bangunan bertingkat semi permanen tidak dibenarkan dibangun di jalan utama.
- (2) Bangunan bertingkat semi permanen ini tidak dapat dibangun menjadi Bangunan permanen.

Bagian Ketiga
Bangunan Tinggi

Pasal 24

- (1) Yang termasuk kelompok bangunan tinggi adalah bangunan tinggi permanen dengan jumlah lantai lebih dari lima.
- (2) Untuk bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan), perencanaan dan pelaksanaannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Ketahanan Konstruksi

Pasal 25

- (1) Setiap Bangunan harus dipertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/ standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan standar teknik yang berlaku di Indonesia yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI) yang meliputi SNI tentang tata cara, spesifikasi, dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran, dan gaya gempa sesuai dengan peraturan ketentuan teknis yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dari bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya.
- (6) Dinas mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan/akan dibangun baik dalam rancangan bangunan maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Bagian kelima
Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat/perlengkapan dan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk tentang :
 - a. cara pencegahan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. cara penanggulangan bahaya kebakaran;
 - c. cara penyelamatan dari bahaya kebakaran;
 - d. cara pendektasian sumber kebakaran;
 - e. tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas;
- (3) Jenis Petunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

- (4) Setiap Bangunan umum harus dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Bagian Keenam
Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 27

- (1) Bahan bangunan diprioritaskan menggunakan bahan bangunan dalam negeri /setempat dan kandungan lokal.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.

BAB VIII
PERSYARATAN UTILITAS

Bagian Pertama
Jaringan Air Bersih

Pasal 28

- (1) Jenis, Mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus di sesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh instansi yang berwenang.

Bagian Kedua
Jaringan Air Hujan

Pasal 29

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke jaringan drainase yang diteruskan ke saluran utama.
- (2) Pembuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum memungkinkan, berhubung belum tersedianya saluran utama, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Teknis.

Bagian Ketiga
Jaringan Air Kotor

Pasal 30

- (1) Semua air kotor yang datangnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui saluran/pipa tertutup yang dialirkan ke saluran umum kota, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dialirkan ke saluran umum kota.
- (3) Jika hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mungkin berhubungan belum tersedianya 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 Kepala Dinas.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari air minum/terdekat atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang diisyaratkan /diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.

Bagian Keempat
Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 31

- (1) Setiap bangunan baru/perluasan suatu bangunan harus dilengkapi dengan tempat /kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum bisa terjamin.
- (2) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan yang telah tersedia kotak-kotak sampah induk/ Tempat Pembuangan Sementara (TPS), maka sampah yang ditampung diangkut oleh institusi yang menangani urusan kebersihan.
- (3) Dalam hal jauh dari tempat pembuangan sampah, maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara yang aman.

Bagian Kelima
Persyaratan Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Pasal 32

- (1) Setiap bangunan harus memiliki sarana dan prasarana bangunan yang memadai agar dapat terselenggara fungsi bangunan yang telah ditetapkan.
- (2) Sarana bangunan umum harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai meliputi :
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi vertikal (tangga, dan eskalator, dan atau lif);
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas bagi penyandang cacat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

- f. fasilitas bagi anak dan lanjut usia;
- g. toilet umum, ruang ganti bayi, dan tempat sampah;
- h. sarana penyelamatan yang memadai dan sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
- i. ruang ibadah;
- j. fasilitas komunikasi dan informasi dalam memberikan kemudahan bagi pengguna gedung.

Bagian Keenam
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan, kesehatan dan keamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan bangunan harus memperhatikan :
 - a. sirkulasi udara di dalam bangunan dan setiap ruang harus mendapatkan udara segar yang cukup;
 - b. jumlah sinar/penerangan yang cukup sesuai dengan fungsi ruangan;
 - c. tingkat kebisingan ;
 - d. tidak mengganggu pandangan dari dan ke lingkungan sekitarnya.

BAB IX
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 34

Sebelum mengajukan Pemohon Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), permohonan harus minta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Dinas Teknis tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan.

- a. Jenis peruntukan bangunan;
- b. Luas lantai bangunan yang didirikan;
- c. Jumlah lantai/lapisan bangunan di atas/dibawah permukaan tanah yang dizinkan;
- d. Garis sempadan yang berlaku;
- e. Koefisien Lantai Bagunan (KDB) yang dizinkan;
- f. Koefisien Daerah Hijau (KDH);
- g. Persyaratan-persyaratan Bangunan;
- h. Persyaratn perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
- i. Persetujuan dari masyarakat untuk perijinan tertentu;
- j. Pernyataan pemilik bangunan apabila menimbulkan resiko terhadap lingkungan sekitarnya akibat bangunan tersebut.

Pasal 35

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M2 dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli dibidangnya.

- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan perorangan atau badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Penyedia Jasa Perencanaan bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Hal-hal yang belum diatur dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 36

Perencanaan bangunan terdiri atas perencanaan arsitektur, perencanaan konstruksi, perencanaan utilitas dan perencanaan lansekap yang berupa Konsepsi Perencanaan, Gambar Kerja, serta Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan gedung yang akan didirikan harus telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (2) Hal-hal yang berhubungan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.

Pasal 38

- (1) Permohonan IMB diajukan secara tertulis kepada Walikota, kecuali ditentukan lain dengan Peraturan Walikota.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dengan IMB baru dapat dimulai setelah Dinas Teknis menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian, permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.
- (3) Selambatnya-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas Teknis tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 39

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka sarana kota tersebut harus dipindahkan/diamankan oleh pihak yang berkepentingan atas biaya pemilik sarana kota tersebut.

Pasal 40

- (1) Pelaksanaan Pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksanaan perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi) atau tingkat ketinggian lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyediaan jasa pelaksanaan yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki kualifikasi sesuai peraturan yang berlaku.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB serta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Kewenangan Petugas Dinas Teknis dalam rangka pelaksanaan pekerjaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 42

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku.
- (2) Kewajiban pemegang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pemilik bangunan yang berhubungan dengan keselamatan dan kesehatan kerja, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 43

- (1) Setelah Bangunan selesai, pemohon IMB wajib menyampaikan laporannya kepada Dinas Teknis paling lama 12 (dua belas) hari Kerja.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Dinas atas nama Walikota menerbitkan surat Izin Penggunaan Bangunan (IPB).
- (3) Jangka waktu penerbitan IPB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.
- (4) Tata cara dan persyaratan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 44

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IPB yang baru kepada Walikota.

Pasal 45

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan IPB dilakukan bersamaan dengan pengajuan IMB.

- (2) Permohonan IPB diajukan secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan, badan/lembaga melalui Dinas Teknis dengan mengisi formulir yang disediakan.
- (3) Formulir isian PIPB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 46

- (1) Dinas Teknis mengadakan penelitian atas PIPB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknis bangunan dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PIPB diajukan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai IPB, akan diatur dengan Peraturan Walikota.
- (3) Besarnya biaya Retribusi IPB diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.

Pasal 47

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas Teknis dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan IPB beserta lampirannya.
- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelayakan bangunan dilakukan oleh penilai ahli yang telah diakreditasi oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Kepala Dinas Teknis dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan Permohonan IPB.
- (4) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka setelah diberikan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali serta apabila dalam waktu yang ditetapkan pemilik tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam IPB, Walikota dapat mencabut IPB yang telah diterbitkan.

Pasal 48

- (1) Bangunan gedung dan atau lingkungan yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Ketentuan sebagaimana diatur dalam ayat (1) yang berhubungan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (3) Walikota dapat memberikan kompensasi atau kemudahan-kemudahan kepada pemilik bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai akibat pemberlakuannya sebagai bangunan yang dilestarikan dengan konsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Pasal 49

- (1) Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik bangunan untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan rapuh, membahayakan keselamatan umum dan tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan yang lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan pemohon Izin merobohkan bangunan, permohonan harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Teknis.

- (4) Hal-hal yang berhubungan dengan petunjuk Dinas Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 50

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi bangunan sederhana dan bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi sistem merobohkan bangunan dan pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 51

- (1) Permohonan IHB harus diajukan secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Teknis.
- (2) Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 52

- (1) Dinas Teknis mengadakan penelitian atas PIHB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PIHB diajukan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai PIHB, akan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 53

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai setelah IHB diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam IHB.

Pasal 54

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik IHB harus menempatkan salinan IHB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Kewenangan Petugas dalam rangka pengawasan pelaksanaan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB X RETRIBUSI

Pasal 55

- (1) Setiap Izin Mendirikan Bangunan/Mengubah Bangunan (IMB), Izin Penggunaan Bangunan (IPB), dan Izin Penghapusan Bangunan (IHB) akan dikenakan biaya retribusi.
- (2) Kewajiban Retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) serta keberatan dan Pembebasan Retribusi, diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

BAB XI PERAN MASYARAKAT

Pasal 56

- (1) Masyarakat dapat berperan dalam pembangunan, pemanfaatan, pembongkaran dan pelestarian bangunan gedung atau lingkungan.
- (2) Hak dan Kewajiban dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

BAB XII TENAGA AHLI DAN BADAN PENASEHAT TEKNIS BANGUNAN

Pasal 57

- (1) Tenaga Ahli dan Badan Penasehat Teknis Bangunan dapat berperan dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan dan atau lingkungan.
- (2) Peran Tenaga Ahli dan Badan Penasehat Teknis Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota

BAB XIII PENGAWASAN

Pasal 58

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini secara teknis dan operasional ditugaskan kepada Kepala Dinas atau kepada Pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota.

BAB XIV SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 59

- (1) Pemilik dan atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif berupa ;
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap kegiatan pembangunan;
 - d. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - e. pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - f. pembekuan izin penggunaan bangunan;
 - g. pencabutan izin penggunaan bangunan;atau
 - h. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain penganan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa kontruksi yang melanggar Ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dibidang jasa konstruksi.

Pasal 60

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1), Pasal 6 ayat (3), Pasal 7 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 9 ayat (2), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 38 ayat (2), dan Pasal 39 ayat (1), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap kegiatan pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pasal 61

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 37 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Pasal 62

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (3), Pasal 7 ayat (1), Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 dan Pasal 45 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.

- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan penggunaan bangunan gedung.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pencabutan Izin Penggunaan Bangunan dan dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB XV PENYIDIKAN

Pasal 63

- (1) Pejabat Pengawai Negeri tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara yang berlaku.
- (2) Wewenang Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Peraturan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas ;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana dibidang Peraturan Daerah;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang Peraturan Daerah ;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Peraturan Daerah ;
 - e. melakukan pengeledahan 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 tugas penyidikan tindak pidana di bidang Peraturan 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 Peraturan Daerah ;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan;
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang Peraturan Daerah menurut hukum yang bertanggungjawab.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan penyampaian hasil penyidikan kepada penuntut umum, melalui penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku

BAB XVI KETENTUAN PIDANA

Pasal 64

- (1) Barang siapa yang dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Setiap orang atau badan yang dalam memanfaatkan bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan teknis yang telah ditetapkan sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak dapat berfungsi dan membahayakan orang lain dapat dikenakan pidana penjara paling lama 6 (enam) bulan dan denda paling banyak Rp.5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) sesuai dengan jenis dan tingkat pidana yang dilakukan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XVII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 65

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan peraturan sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB/IPB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu sesuai dengan rencana Pemerintah Kota.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan rencana Pemerintah Kota.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (5) Bangunan yang telah didirikan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dan telah atau belum memiliki Ijin Mendirikan bangunan dan tidak sesuai Peraturan berlaku maka dalam tempo 1 (satu) Tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini pemilik bangunan tersebut harus sudah membongkar bangunannya.

BAB XVIII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 66

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Walikota berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada.
- (2) Untuk jenis, besaran, jumlah lantai tertentu yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku sebelum dikeluarkannya IMB.

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 67

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang Teknis Pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 68

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Singkawang
pada tanggal 28 April 2006

WALIKOTA SINGKAWANG,

TTD

H. AWANG ISHAK

Diundangkan di Singkawang
Pada tanggal 28 April 2006
Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA SINGKAWANG,

TTD

H. SUHADI ABDULLANI

LEMBARAN DAERAH KOTA SINGKAWANG TAHUN 2006 NOMOR 1

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SINGKAWANG
NOMOR 1 TAHUN 2006
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

I. UMUM.

Bangunan gedung sangat penting bagi manusia untuk melakukan kegiatannya guna menghasilkan sesuatu yang diinginkannya.

Dalam pembangunan gedung harus mempunyai persyaratan administrasi dan teknis bangunan harus dipenuhi dalam penyelenggaraan proses kegiatan perencanaan bangun gedung dan pembongkaran.

Pengaturan tentang bangunan dimaksud mempunyai fungsi untuk mewujudkan bangun berkualitas sesuai dengan fungsinya dan bertujuan memberikan rasa aman sehat, nyaman, efisien, seimbang, serasi dan selaras dan lingkungannya.

Peraturan Daerah Kota singkawang tentang Bangunan Gedung sebagai pedoman aturan bagunannya segi-segi : Administrasi, arsitektoris bangunan, konstruksi, atau struktur bangunan, pengamanan terhadap bahaya kebakaran, sarana masuk keluar, dan Transportasi dalam bangunan, instalasi-instalasi, sanitasi dalam bangunan, ventilasi, pembaharuan hawa udara dan pencahayaan, pelaksanaan, keselamatan kerja dan pemeliharaan, pengelolaan dampak lingkungan hidup, utilitas dan fasilitas penyelenggaraan bangunan dan pengawasan dan sanksi terhadap pelanggaran.

II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1

Butir 9

Yang dimaksud dengan Bangunan Permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang kukuh seperti :

pondasi	:	beton, kayu kali
rangka	:	beton bertulang, besi
dinding	:	tembok
lantai	:	beton, ubin pc, ubin teraso
langit-langit	:	eternit, papan, dan lain-lain
atap	:	genting, beton, sirap
kuda-kuda)	
kosen)	
pintu jendela)	kayu kualitas baik, dan lain-lain
rangka atap)	
papan les)	

Perlengkapan lainnya seperti pembuangan kotoran septikteng, saluran air, dan lain-lain harus sempurna.

Butir 10

Yang dimaksud dengan Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang tidak tahan lama seperti :

pondasi	:	beton, kayu kali, kayu tahun
---------	---	------------------------------

rangka	: kayu tahun
dinding	: plasteran, kayu tahun
kuda-kuda	: kayu tahun
kosen	: kayu tahun
daun pintu/jendela	: kayu, dan lain-lain
lantai	: beton, plasteran, papan
langit-langit	: eternit, papan, dan lain-lain
atap	: genting, seng, sirap
rangka atap	: kayu tahun
papan les	: kayu

Perlengkapan lainnya seperti pembuangan kotoran, saluran air, dari bahan kualitas sedang.

Butir 11

Yang dimaksud Bangunan Darurat adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan sementara seperti bahan kayu, bambu, bahan-bahan bekar/bongkaran dan sebagainya.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "Rumah Hunian Biasa" adalah satu atau lebih bangunan yang merupakan:

a. bangunan hunian tunggal yang berupa :

- (1) satu rumah tunggal; atau
- (2) satu atau lebih bangunan hunian gandeng, yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit town house, villa, atau

b. rumah asrama/kost, rumah tamu, hostel, atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m² (tiga ratus meter persegi) dan tidak ditinggali lebih dari 12 (dua belas) orang secara tetap, dan tidak terletak diatas atau dibawah bangunan hunian lain atau bangunan klasifikasi lain selain tempat garasi pribadi.

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Cukup Jelas

Huruf f

Cukup Jelas

Huruf g

Cukup Jelas

Huruf h

Cukup Jelas

Huruf i

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Pasal 3

Ayat (1)

huruf a

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte/bukti kepemilikan lainnya.

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

Huruf b

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

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

Huruf c

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

a. Pembangunan bangunan gedung diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain harus mendapat persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut :

- 1) tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah;
- 2) tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
- 3) tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah dan atau diatas tanah;
- 4) tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

b. Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota harus mendapatkan persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan Daerah;
- 2) tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
- 3) tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
- 4) penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan;
- 5) memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.

c. Pembangunan bangunan gedung dibawah atau diatas air harus mendapat persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah;
- 2) tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi indung kawasan;
- 3) tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
- 4) tidak menimbulkan pencemaran;
- 5) telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.

d. Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi harus mendapat persetujuan Walikota dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah;
- 2) letak bangunan minimal 10 (sepuluh) meter diukur dari as (proyek) jalur tegangan tinggi paling luar;
- 3) letak bangunan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut 45o (empat puluh lima derajat) diukur dari as (proyek) tegangan tinggi paling luar;

4) setelah mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

Pasal 8
Cukup Jelas

Pasal 9
Cukup Jelas

Pasal 10
Cukup Jelas

Pasal 12
Cukup Jelas

Pasal 13
Cukup Jelas

Pasal 14
Cukup Jelas

Pasal 15
Cukup Jelas

Pasal 16
Cukup Jelas

Pasal 17
Cukup Jelas

Pasal 18
Cukup Jelas

Pasal 19
Cukup Jelas

Pasal 20
Cukup Jelas

Pasal 21
Cukup Jelas

Pasal 22
Cukup Jelas

Pasal 23
Cukup Jelas

Pasal 24
Cukup Jelas

Pasal 25
Cukup Jelas

Pasal 26
Cukup Jelas

Pasal 27
Cukup Jelas

Pasal 28
Cukup Jelas

Pasal 29
Cukup Jelas

Pasal 30
Cukup Jelas

Pasal 31
Cukup Jelas

Pasal 32
Cukup Jelas

Pasal 33
Cukup Jelas

Pasal 34
Cukup Jelas

Pasal 35
Cukup Jelas

Pasal 36
Cukup Jelas

Pasal 37
Cukup Jelas

Pasal 38
Cukup Jelas

Pasal 39
Cukup Jelas

Pasal 40
Cukup Jelas

Pasal 41
Cukup Jelas

Pasal 42
Cukup Jelas

Pasal 43
Cukup Jelas

Pasal 44
Cukup Jelas

Pasal 45
Cukup Jelas

Pasal 46
Cukup Jelas

Pasal 47
Cukup Jelas

Pasal 48
Cukup Jelas

Pasal 49
Cukup Jelas

Pasal 50
Cukup Jelas

Pasal 51
Cukup Jelas

Pasal 52
Cukup Jelas

Pasal 53
Cukup Jelas

Pasal 54
Cukup Jelas

Pasal 55
Cukup Jelas

Pasal 56
Cukup Jelas

Pasal 57
Cukup Jelas

Pasal 58
Cukup Jelas

Pasal 59
Cukup Jelas

Pasal 60
Cukup Jelas

Pasal 61
Cukup Jelas

Pasal 62
Cukup Jelas

Pasal 63
Cukup Jelas

Pasal 64
Cukup Jelas

Pasal 65
Cukup Jelas

Pasal 66
Cukup Jelas

Pasal 67
Cukup Jelas

Pasal 68
Cukup Jelas

