



# **PEMERINTAH KABUPATEN KAPUAS HULU**

---

## **PERATURAN DAERAH KABUPATEN KAPUAS HULU NOMOR 9 TAHUN 2011**

### **TENTANG**

### **BANGUNAN GEDUNG**

### **DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA BUPATI KAPUAS HULU,**

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan penataan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kapuas Hulu perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan;
  - b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
  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 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
  5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali dan yang terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintah di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3353);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4593);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4655);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4593);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KAPUAS HULU**

**dan**

**BUPATI KAPUAS HULU**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kapuas Hulu.
2. Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan

dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Bupati adalah Bupati Kabupaten Kapuas Hulu.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kapuas Hulu.
5. Pejabat yang berwenang adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang bangunan gedung dan tata ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini ialah Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu.
6. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
9. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
10. Izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Kapuas Hulu kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

11. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya di sebut PIMBG adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
12. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
13. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
14. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
15. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
16. Bangunan Sementara / Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
17. Kavling / Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
18. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan / atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
19. Merobohkan Bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan / atau konstruksi.
20. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara kavling / pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
21. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

22. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
26. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
27. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
28. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
29. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
30. Tim ahli bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.

31. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
32. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
33. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
34. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
35. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
36. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
37. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
38. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
39. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan,



rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

## **BAB II**

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

#### Pasal 2

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

#### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

#### Pasal 4

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan yang berlaku di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu.

## **BAB III**

### **FUNGSI BANGUNAN GEDUNG**

#### Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.

- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (7) Selain fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung mempunyai fungsi khusus meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang pengaturannya ditetapkan oleh Menteri.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Kapuas Hulu.
- (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.
- (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

## Pasal 6

### Klasifikasi Bangunan

- (1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu, diklasifikasi sebagai berikut :
  - a. bangunan rumah tinggal atau hunian;
  - 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 di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. bangunan permanen;
  - b. bangunan semi permanen;
  - c. bangunan sementara.
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. bangunan di kota klasifikasi I;
  - b. bangunan di kota klasifikasi II;
  - c. bangunan di kota klasifikasi III;
  - d. bangunan di kawasan khusus/tertentu;
  - e. bangunan di pedesaan.
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. bangunan di tepi jalan utama;
  - b. bangunan di tepi jalan arteri;
  - c. bangunan di tepi jalan kolektor;
  - d. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
  - e. bangunan di tepi jalan lingkungan;
  - f. bangunan di tepi jalan desa;
  - g. bangunan di tepi jalan setapak.
- (5) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu 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 keatas).
- (6) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu 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 diatas 1000 m<sup>2</sup>.

- (7) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. bangunan pemerintah;
  - b. bangunan swasta.

**BAB IV**  
**PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus dimanfaatkan, dilestarikan, dan / atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya, termasuk pedoman dan standar teknisnya.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung laik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan keadaan lingkungan.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.

Bagian Kedua

Persyaratan Administrasi

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang meliputi :
  - a. status hak atas tanah, dan / atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin Mendirikan Bangunan gedung.

- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

#### Pasal 9

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a, adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan / kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan, dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa girik, pethuk, akta jual beli, dan akta, bukti kepemilikan lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 10

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang di keluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan atas asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan dari Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan yang berlaku.

## Pasal 11

- (1) Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib bangunan.
- (3) Orang, Badan / Lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Kapuas Hulu, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan.

## Bagian Ketiga

### Persyaratan Tata Bangunan

#### Paragraf 1

#### Peruntukan dan Intensitas Bangunan

## Pasal 12

### Peruntukan Lokasi

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
  - a. rencana tata ruang wilayah Daerah Kabupaten Kapuas Hulu;
  - b. rencana rinci tata ruang Kota Kabupaten Kapuas Hulu;
  - c. rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan Informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara cuma-cuma pada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu.

- (4) Untuk pembangunan diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintas sarana dan prasarana jaringan kota atau dibawah / diatas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati.

### Pasal 13

#### Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan yang diatur dalam koefisien dasar bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Koefisien dasar bangunan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya koefisien dasar bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang kota atau yang diatur dalam rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang sudah dimilikinya atau sesuai dengan ketentuan peraturan Perundangan-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum 60 %.

### Pasal 14

#### Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

- (1) Koefisien lantai bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya koefisien lantai bangunan (KLB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana dan tata ruang kota atau sesuai dengan peraturan Perundangan-undangan yang berlaku.

## Pasal 15

### Koefisien Daerah Hijau (KDH)

- (1) Koefisien daerah hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya koefisien daerah hijau (KDH) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan Perundangan-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan koefisien daerah hijau minimum 30%.

## Pasal 16

### Ketinggian Bangunan

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Daerah Kabupaten Kapuas Hulu.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

## Pasal 17

### Garis Sempadan

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan) / tepi sungai / tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan / rencana jalan / lebar sungai / kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling / kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan / pagar.
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100% meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.



- (4) Untuk lebar jalan / sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan / pagar.
- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (6) Garis keluar suatu tritis / oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (7) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis / oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ketanah.
- (8) Dilarang menempatkan lobang angin / ventilasi / jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun dibawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

#### Pasal 18

##### Garis Sempadan Pantai / Danau / Sungai

Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai / danau / sungai, apabila tidak ditetapkan lain adalah sebesar 100 meter dari garis pasang tertinggi untuk bangunan gedung ditepi pantai, dan 50 meter untuk bangunan gedung ditepi danau / sungai.

#### Pasal 19

##### Jarak Antar Bangunan

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

- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

## Paragraf 2

### Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 20

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

#### Pasal 21

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / kelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun / berada diatas sungai / saluran / selokan / parit pengairan.
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar >50 meter, pembangunan bangunan diatas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Paragraf 3  
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan  
Pasal 22

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi Terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Bagi pemohon dalam mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus disertai Rekomendasi dari Instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

Paragraf 4  
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan  
Pasal 23

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Dalam menyusun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) disusun berdasarkan yang telah ditetapkan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun disesuaikan.

- (4) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan / kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

#### Bagian Keempat

#### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Persyaratan Keselamatan

#### Pasal 24

#### Ketahanan Konstruksi

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan / standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan / standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia (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, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat daya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari 2 lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungannya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu Cq. Bidang Bangunan Gedung dan Tata Ruang mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun atau akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

## Pasal 25

### Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar / pertokoan / mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman standar teknis yang berlaku, yaitu:
  - a. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000, tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya Kebakaran pada Bangunan gedung;
  - b. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000, tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan ;
  - c. Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang pencegahan dan penanggulangan kebakaran pada bangunan rumah dan gedung;
  - d. ketentuan atau standar lain yang berlaku.

## Pasal 26

### Persyaratan Bahan Bangunan

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri / setempat, dengan kandungan lokal minimal 60%.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknis sesuai dengan fungsinya, seperti yang disyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) 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 di laksanakan oleh ahlinya.
- (5) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Paragraf 2  
Persyaratan Kesehatan  
Pasal 27  
Jaringan air bersih

- (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 disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain, dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 28  
Jaringan Air Hujan

- (1) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota.
- (2) Jika hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin dilakukan, berhubung 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 lain yang ditentukan pejabat yang berwenang.
- (3) Saluran air hujan:
  - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
  - b. saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan saluran air hujan dengan baik;
  - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 29  
Jaringan Air Kotor

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota.
- (3) Jika hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mungkin dilakukan, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh pejabat yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh pejabat yang berwenang.
- (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 sumber 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.

Pasal 30  
Tempat Pembuangan Sampah

- (1) Setiap pembuangan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan 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 merupakan kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas yang ditunjuk.
- (3) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk maka sampah- sampah dapat dibakar dengan cara- cara yang aman atau dengan cara lainnya.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 31

### Penghawaan Dalam Bangunan

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan / atau ventilasi mekanik / buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruang yang bersebelahan.
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang di ventilasi.
- (6) Sistem ventilasi bukaan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat.
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, system tersebut harus bekerja terus-menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 32

### Pencahayaan Dalam Bangunan

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan / atau buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan didalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang didalam bangunan gedung.



- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan / atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Paragraf 3

#### Persyaratan Kemudahan / Aksesibilitas

#### Pasal 33

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan didalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan didalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kemudahan hubungan horizontal 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 dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

#### Pasal 34

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 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 horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

### Pasal 35

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan / 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 pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan / atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai 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.

### Pasal 36

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bagi 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 standar teknis yang berlaku.

### Pasal 37

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.

- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud 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.

#### Pasal 38

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana 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.

#### Bagian kelima

#### Persyaratan Kenyamanan Dalam Bangunan

#### Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada didalam dan disekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. kenyamanan ruang gerak;
  - b. kenyamanan antar ruang;
  - c. kenyamanan kondisi udara;
  - d. kenyamanan pandangan;

- e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **BAB V**

### **PENYELENGGARAN BANGUNAN GEDUNG**

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 40

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam BAB IV.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam BAB IV, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

#### Bagian Kedua

#### Pembangunan

#### Pasal 41

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

## Pasal 42

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M<sup>2</sup> dapat dilakukan oleh orang yang ahli/ berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapatkan kualifikasi sesuai bidang dan ahli bangunan.
- (4) Perencanaan bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan bangunan yang terdiri dari:
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi;
  - c. perencanaan utilitas.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
  - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain:
    1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
    2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
    3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksi;
    4. memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1M<sup>2</sup>;
    5. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli.

- (8) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

#### Pasal 43

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksanaan perorangan atau badan usaha.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

#### Bagian Ketiga

##### Pemanfaatan

#### Pasal 44

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau penggunaan bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab IV.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

#### Bagian Keempat

##### Pelestarian

#### Pasal 45

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah

daerah dan/ atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/ atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis standarisasi nasional yang berlaku.

#### Bagian Kelima

#### Pembongkaran

#### Pasal 46

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
  - a. atidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
  - c. tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b di tetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang berwenang.

- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

## **BAB VI**

### **PERIZINAN BANGUNAN**

#### Bagian Kesatu

#### Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan (IMB)

#### Paragraf 1

#### Arahan Perencanaan

#### Pasal 47

Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan, secara Cuma-Cuma kepada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu yang menangani perizinan tentang bangunan, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi:

- a. jenis/peruntukan bangunan;
- b. luas lantai bangunan bangunan yang diizinkan;
- c. jumlah Lantai/lapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
- d. garis Sempadan yang berlaku;
- e. koefisien dasar bangunan (KDB) yang diizinkan;
- f. koefisien lantai bangunan (KLB);
- g. koefisien daerah hijau (KDH);
- h. persyaratan-persyaratan bangunan;
- i. persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
- j. hal-hal lain yang dipandang perlu.

#### Paragraf 2

#### Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan (PIMB)

#### Pasal 48

- (1) Permohonan izin mendirikan bangunan (PIMB) harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang berwenang.
- (2) Lembar isian permohonan izin mendirikan bangunan (PIMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.



- (3) Permohonan izin mendirikan bangunan harus dilampiri dengan:
  - a. gambar Situasi;
  - b. gambar Rencana Bangunan;
  - c. perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai);
  - d. advice Camat yang bersangkutan;
  - e. salinan atau fotocopy bukti kepemilikan tanah;
  - f. persetujuan/Izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya.

#### Pasal 49

- (1) Pejabat yang berwenang mengadakan pemeriksaan terhadap permohonan izin mendirikan bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.
- (2) Pemeriksaan terhadap permohonan izin mendirikan bangunan dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Pejabat yang berwenang memberikan tanda terima permohonan izin mendirikan bangunan apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (4) Dalam jangka waktu 2 s/d 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), Pejabat yang berwenang ialah Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak permohonan izin mendirikan bangunan yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk permohonan izin mendirikan bangunan yang memenuhi persyaratan teknis.
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pejabat yang berwenang ialah Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu memberikan surat izin sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik.
- (7) Untuk permohonan izin mendirikan bangunan yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Pejabat yang berwenang, kemudian dapat untuk diajukan kembali.

### Paragraf 3

#### Keputusan izin mendirikan bangunan

#### Pasal 50

- (1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya surat izin sementara.
- (2) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditandatangani oleh Bupati atau pejabat yang berwenang.
- (3) Izin Mendirikan bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam surat izin mendirikan bangunan.
- (4) Permohonan yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah melakukan izin mendirikan bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka surat izin mendirikan bangunan batal dengan sendirinya.
- (5) Perubahan nama pada surat izin mendirikan bangunan dikenakan bea balik nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Izin mendirikan bangunan dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati/ dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun.

#### Pasal 51

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan ditolak apabila:
  - a. apabila bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan sebagaimana dimaksud dalam BAB IV.
  - b. karena persyaratan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 tidak dipenuhi.
  - c. bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam rencana umum tata ruang wilayah Kabupaten Kapuas Hulu.
  - d. apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya.
  - e. apabila bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada.
  - f. apabila bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya.
  - g. apabila tanah bangunan untuk kesehatan (hygienic) tidak mengizinkan.
  - h. apabila rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.
  - i. apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh pemerintah.

- j. apabila pada lokasi tersebut sudah ada rencana pemerintah.
- k. apabila bertentangan dengan undang-undang atau peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari peraturan daerah ini.

#### Pasal 52

- (1) Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal:
- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> dengan sisi terpanjang mendasar tidak lebih dari 2 (dua) meter.
  - b. membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Pejabat yang berwenang tidak membahayakan.
  - c. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektoris dari bangunan semula yang telah mendapat izin.
  - d. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut:
    - 1. ditempatkan di halaman belakang;
    - 2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 37 Peraturan Daerah ini.
  - e. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
  - f. membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
  - g. Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati/Pejabat yang berwenang untuk paling lama 1(satu) bulan;
  - h. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh izin selama mendirikan suatu bangunan.

#### Pasal 53

- (1) Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila:
- a. tidak mempunyai surat izin mendirikan bangunan;
  - b. menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari izin mendirikan bangunan;

- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian izin mendirikan bangunan;
- d. menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- e. mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

#### Pasal 54

- (1) Bupati dapat mencabut surat izin mendirikan bangunan apabila:
  - a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
  - b. pekerjaan-pekerjaan itu dihentikan selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
  - c. izin yang telah diberikan itu ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
  - d. pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Pencabutan surat Izin mendirikan bangunan diberikan dalam bentuk surat Keputusan Bupati/Pejabat yang berwenang kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya.
- (3) Sebelum Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

#### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

#### Pasal 55

- (1) Pemohon izin mendirikan bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pejabat yang berwenang tentang :

- a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam izin mendirikan bangunan, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
  - b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam izin mendirikan bangunan, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan;
  - c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam izin mendirikan bangunan, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam izin mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah Pejabat yang berwenang menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan.
  - (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pejabat yang berwenang 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 izin mendirikan bangunan.

#### Pasal 56

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon izin mendirikan bangunan dapat 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 pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik izin mendirikan bangunan.

#### Pasal 57

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.

- (2) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang ijin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan pertolongan pertama pada kecelakaan (P3K) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.

#### Paragraf 5

#### Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

#### Pasal 58

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon izin mendirikan bangunan diwajibkan agar menempatkan salinan gambar izin mendirikan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas yang ditunjuk oleh Pejabat yang berwenang.
- (3) Petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berwenang untuk :
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
  - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan persyaratan umum bahan bangunan (PUBB);
  - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum.
  - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
    1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
    2. peringatan tertulis dari Pejabat yang berwenang tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua  
Sertifikat Laik Fungsi  
Pasal 59

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
  - a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings);
  - c. fotokopy tanda pembayaran retribusi.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pejabat yang berwenang atas nama Bupati menerbitkan sertifikat laik fungsi (SLF).
- (3) Jangka waktu penerbitan sertifikat laik fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

Pasal 60

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan, pemilik Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan mengajukan permohonan Izin Perubahan Bangunan yang baru kepada Bupati.

Pasal 61

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga / konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Pejabat yang berwenang mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Pejabat yang berwenang memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

## Pasal 62

### Pengawasan Sertifikat Laik Fungsi

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan sertifikat laik fungsi beserta lampirannya.
- (2) Pejabat yang berwenang dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan sertifikat laik fungsi (SLF).
- (3) Dalam hal terjadi seperti sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang telah ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam Sertifikat Laik Fungsi, Bupati atau Pejabat yang berwenang akan mencabut Izin Penggunaan Bangunan yang telah diterbitkan.

## Bagian Ke Tiga

### Permohonan Merobohkan Bangunan

## Pasal 63

### Petunjuk Merobohkan Bangunan

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan:
  - a. rapuh;
  - b. membahayakan keselamatan umum;
  - c. tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan izin merobohkan bangunan pemohon harus terlebih dahulu meminta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Pejabat yang berwenang yang meliputi:
  - a. tujuan atau alasan permohonan merobohkan bangunan;
  - b. persyaratan merobohkan bangunan;
  - c. cara merobohkan bangunan;
  - d. hal-hal lain yang dianggap perlu.



## Pasal 64

### Perencanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan (PMB) dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini tidak berlaku bagi:
  - a. bangunan sederhana;
  - b. bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan (PMB) meliputi:
  - a. sistem merobohkan bangunan;
  - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

## Pasal 65

### Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB)

- (1) Permohonan merobohkan bangunan (PMB) harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati atau melalui pejabat yang berwenang oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Pejabat yang berwenang.
- (2) Formulir isian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

## Pasal 66

### Penerbitan Keterangan Persetujuan Permohonan Merobohkan Bangunan

- (1) Pejabat yang berwenang melalui petugas yang ditunjuk mengadakan penelitian atas permohonan merobohkan bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat permohonan merobohkan bangunan diajukan.
- (2) Pejabat yang berwenang melalui petugas yang ditunjuk memberikan tanda terima permohonan merobohkan bangunan apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Pejabat yang berwenang melalui petugas yang ditunjuk memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

## Pasal 67

### Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 hari kerja setelah rekomendasi diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

## Pasal 68

### Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Petugas berwenang :
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
  - b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
  - c. melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

## **BAB VII**

### **PERAN MASYARAKAT**

#### Bagian Kesatu

#### Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

## Pasal 69

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan

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

- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau;
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/ atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

#### Pasal 70

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5), 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

#### Pasal 71

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

#### Pasal 72

Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu sebagai Instansi yang berwenang menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 71 ayat (2) 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.

#### Bagian Kedua

#### Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis

#### Pasal 73

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

#### Bagian Ketiga

#### Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

#### Pasal 74

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kapuas Hulu sebagai instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan pemerintah daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

## **BAB VIII PEMBINAAN**

### **Pasal 75**

Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

## **BAB IX PENGAWASAN**

### **Pasal 76**

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini selain dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja, juga dapat dilakukan pengawasan oleh Pegawai Negeri Sipil yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**BAB X**  
**SANKSI ADMINISTRATIF**

Pasal 77

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif.

Pasal 78

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dapat berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

**BAB XI**  
**PENYIDIKAN**

Pasal 79

- (1) Selain pejabat penyidik umum, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Kapuas Hulu yang pengangkatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindakan pidana pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyidikan benda dan / atau surat;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum tersangka dan keluarganya.

## **BAB XII**

### **SANKSI PIDANA**

#### Pasal 80

- (1) Setiap pemilik dan / atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan / atau denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan / atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan / atau denda paling banyak 15% (lima belas persen) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan / atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan / atau denda paling banyak 20% (dua puluh

persen) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 81

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan / atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan / atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan / atau pidana denda paling banyak 1% (satu persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan / atau pidana denda paling banyak 2% (dua persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
  - c. Pidana kurungan paling lama 3 (dua) tahun dan / atau pidana denda paling banyak 3% (tiga persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.



**BAB XIII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 82

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang telah memiliki izin mendirikan bangunan berdasarkan peraturan daerah / surat keputusan Bupati sebelum peraturan daerah ini, dianggap telah memiliki izin mendirikan bangunan 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 izin mendirikan bangunan. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kapuas Hulu.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

**BAB XIV**  
**KETENTUAN LAIN – LAIN**

Pasal 83

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati 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 lingkungannya, perlu adanya rekomendasi teknis dari menteri permukiman dan prasarana wilayah sebelum dikeluarkannya izin mendirikan bangunan (IMB).

**BAB XV**  
**KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 84

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Putussibau  
pada tanggal 13 September 2011

**BUPATI KAPUAS HULU,**

TTD

**A. M. NASIR**

Diundangkan di Putussibau  
pada tanggal 14 September 2011

Sekretaris Daerah Kabupaten Kapuas Hulu,

TTD

**Ir. H. M. SUKRI**

Pembina Utama Muda

Nip. 19590922 198903 1 004

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KAPUAS HULU TAHUN 2011 NOMOR 9

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KAPUAS HULU  
NOMOR 9 TAHUN 2011  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif

maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung. Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas.

### Pasal 2

Cukup Jelas.

### Pasal 3

Cukup Jelas.

### Pasal 4

Cukup Jelas.

### Pasal 5

#### Ayat (1)

Cukup Jelas.

#### Ayat (2)

Cukup Jelas.

#### Ayat (3)

Cukup Jelas.

#### Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Ayat (8)

Cukup Jelas.

Ayat (9)

Cukup Jelas.

Ayat (10)

Cukup Jelas.

Pasal 6

Cukup Jelas.

Pasal 7

Cukup Jelas.

Pasal 8

Cukup Jelas.

Pasal 9

Cukup Jelas.

Pasal 10

Cukup Jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Izin mendirikan bangunan gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor. Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

#### Pasal 69

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah/pemerintah daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

#### Pasal 70

##### Ayat (1)

Menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan, dan kenyamanan. Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal. Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan, dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung. Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

##### Ayat (2)

Instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung. Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna, dan pengelola bangunan gedung.

#### Pasal 71

Cukup Jelas.

#### Pasal 72

Cukup Jelas.

#### Pasal 73

Cukup Jelas.

#### Pasal 74

Cukup Jelas.

#### Pasal 75

Cukup Jelas.

#### Pasal 76

Cukup Jelas.

#### Pasal 77

Cukup Jelas.

Pasal 78

Cukup Jelas.

Pasal 79

Cukup Jelas.

Pasal 80

Cukup Jelas.

Pasal 81

Cukup Jelas.

Pasal 82

Cukup Jelas.

Pasal 83

Cukup Jelas.

Pasal 84

Cukup Jelas.