

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GARUT



LD. 3

2008

PERATURAN DAERAH KABUPATEN GARUT

NOMOR 3 TAHUN 2008

TENTANG

PENATAAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GARUT,

- Menimbang : a. bahwa dengan semakin berkembangnya pertumbuhan pembangunan di Kabupaten Garut, terutama dalam bidang permukiman, perumahan, perdagangan, pusat keramaian umum dan bangunan lainnya, maka perlu dilakukan penataan dan pengendalian;
- b. bahwa penataan dan pengendalian bangunan di Kabupaten Garut harus menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan, memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan, serta harus diselenggarakan secara tertib;

- c. bahwa sehubungan dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan memperhatikan kondisi daerah, Pemerintah Daerah perlu menyusun peraturan daerah di bidang bangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c di atas, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penataan Bangunan.

Mengingat : 1. [Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950](#) tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950);

2. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960](#) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992](#) tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

4. [Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997](#) tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

5. [Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999](#) tentang Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

6. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002](#) tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. [Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004](#) tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
8. [Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004](#) tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
9. [Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004](#) tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
10. [Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004](#) tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

11. [Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007](#) tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
12. [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997](#) tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
13. [Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999](#) tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
14. [Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000](#) tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
15. [Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000](#) tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4139);
16. [Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004](#) tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
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 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

18. [Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005](#) tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. [Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006](#) tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
20. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
21. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 60);
22. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
23. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota;
24. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 4 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut (Lembaran Daerah Tahun 2002 Nomor 15);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 5 Tahun 2002 tentang Kewenangan Daerah Kabupaten Garut (Lembaran Daerah Tahun 2002 Nomor 13);

26. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 8 Tahun 2004 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 24);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 4 Tahun 2006 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2006 Nomor 7).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN GARUT

dan

BUPATI GARUT

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN GARUT
TENTANG PENATAAN BANGUNAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Garut.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Garut.
4. Wilayah Daerah adalah seluruh wilayah daerah Kabupaten Garut.
5. Dinas adalah Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Garut.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Bangunan dan Permukiman Kabupaten Garut.

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

15. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti pekerjaan bangunan tersebut.
16. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
17. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
18. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota yang terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Teknik Kota dan dalam rangka pengaturan administrasi pemerintah daerah yang terdiri dari Rencana Struktural Organisasi dan Tata Laksana Kelembagaan Daerah dan Rencana Pembinaan Peraturan Daerah.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut, yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten Garut adalah penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Barat ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
20. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari RTRW Kabupaten Garut ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
22. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan.
23. Lingkungan Bangunan adalah lingkungan di sekitar bangunan yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

24. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan.
25. Fasilitas Sosial adalah fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.
26. Utilitas Umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh pemerintah yang terdiri antara lain jaringan jalan, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan air bersih, jaringan air kotor, terminal angkutan umum, pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.
27. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai, atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kavling atau pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
28. Garis Sempadan Jalan, yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah jalan yang ditetapkan dalam Rencana Kota.
29. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam Rencana Kota.
30. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan antara bangunan dan pagar.
31. Garis Sempadan Sungai, yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis rencana yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah sungai/saluran.
32. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan Rencana Kota.

33. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
37. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH, adalah ruang yang diperuntukan sebagai daerah penanaman di kota/wilayah dan halaman yang berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika.
38. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan, yang selanjutnya disingkat RTHP, adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama.
39. Berat Sendiri adalah berat dari semua bagian suatu gedung yang bersifat tetap.
40. Beban Hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung.
41. Ketahanan Terhadap Api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam.

42. Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan dan/atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan.
43. Jalan Arteri Primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kesatu yang terletak berdampingan atau menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang 8 (delapan) meter.
44. Jalan Arteri Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu atau menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 30 (tiga puluh) km/jam serta mempunyai lebar 8 (delapan) meter.
45. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kedua dengan kota jenjang kedua atau kota jenjang kedua dengan kota jenjang ketiga, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 40 (empat puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang 7 (tujuh) meter.
46. Jalan Kolektor Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang dari 7 (tujuh) meter.
47. Jalan Lokal Primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kesatu dengan persil atau menghubungkan kota jenjang kedua dengan persil atau menghubungkan kota jenjang ketiga dengan kota jenjang ketiga, kota jenjang ketiga dengan persil atau kota di bawah jenjang ketiga sampai persil, dimana jalan ini didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang dari 6 (enam) meter.

48. Jalan Lokal Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan, dimana jalan ini didesain kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) km/jam serta mempunyai lebar badan jalan tidak kurang dari 5 (lima) meter.
49. Jalan Antar Lingkungan adalah jalan yang menghubungkan antar bangunan dalam satu kompleks yang sama dengan lebar badan jalan tidak kurang 3 (tiga) meter.
50. Hak Atas Tanah adalah hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta Badan Hukum.
51. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Garut kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

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

Pasal 3

Penataan bangunan bertujuan untuk :

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

Pasal 4

(1) Penataan Bangunan dilaksanakan berdasarkan :

- a. keseimbangan dan keserasian yaitu menciptakan keseimbangan dan keserasian antara fungsi dan intensitas pemanfaatan ruang yang tersedia;
- b. kelestarian yaitu menciptakan hubungan yang serasi antar manusia dan lingkungannya yang tercermin dari pola intensitas pemanfaatan ruang yang tersedia;
- c. berkelanjutan yaitu penataan bangunan menjamin kelestarian, kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.
- d. Keterbukaan yaitu bahwa setiap orang dapat memperoleh keterangan mengenai produk penataan bangunan guna berperan serta dalam proses penataan bangunan.

(2) Penataan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. penjabaran dan pelaksanaan lebih lanjut dari Rencana Tata Ruang;
- b. pedoman dan petunjuk dalam rangka koordinasi, sinkronisasi dan keterpaduan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik;
- c. pedoman dan arahan dalam perizinan bangunan;
- d. pedoman dan arahan dalam pendirian, penggunaan, perubahan dan pembongkaran bangunan.

(3) Penataan Bangunan harus mengarah kepada :

- a. terpenuhinya kebutuhan akan bangunan-bangunan beserta sarana dan prasarannya yang sesuai dengan peruntukan ruang;
- b. terwujudnya bangunan dan ruang antar bangunan sebagai bagian dari wujud struktural pemanfaatan ruang;
- c. meningkatkan mutu bangunan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- d. meningkatkan kualitas lingkungan yang sehat, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- e. terselenggaranya tertib bangunan sesuai dengan tata ruang dan lingkungan.

- (4) Penataan bangunan mempertimbangkan keserasian dan keselarasan dengan bentang alam, pengaturan arsitektur bangunan, dan keserasian antara fungsi, unsur-unsur jaringan pergerakan dan jaringan utilitas umum kota.

BAB III

OBYEK DAN SUBYEK PENATAAN BANGUNAN

Pasal 5

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

BAB IV

TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Pertama

Klasifikasi Bangunan

Pasal 6

- (1) Menurut fungsinya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. sarana hunian atau perumahan;
 - b. sarana usaha dan komersial;
 - c. sarana kesehatan;
 - d. sarana pendidikan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. sarana seni dan budaya;
 - g. sarana pemerintahan;
 - h. sarana industri, pabrik dan laboratorium;

- i. sarana transportasi;
 - j. sarana rekreasi dan olah raga;
 - k. sarana sosial;
 - l. sarana lainnya.
- (2) Menurut kelasnya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. bangunan permanen;
 - b. bangunan semi permanen;
 - c. bangunan tidak permanen.
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. bangunan di pusat kota;
 - b. bangunan di tengah kota;
 - c. bangunan di pinggiran kota.
- (4) Menurut ketinggiannya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai);
 - b. bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan lima lantai);
 - c. bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas).
- (5) Menurut statusnya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. bangunan negara yang terdiri :
 - 1) bangunan pemerintah;
 - 2) bangunan propinsi;
 - 3) bangunan kabupaten.
 - b. bangunan swasta;
 - c. bangunan masyarakat/perorangan dan bangunan lainnya.
- (6) Menurut lokasinya, bangunan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. bangunan di tepi jalan 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 lingkungan.

Bagian Kedua
Persyaratan Bangunan

Pasal 7

Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, harus memenuhi persyaratan bangunan yang meliputi :

- a. Persyaratan Umum;
- b. Persyaratan Khusus.

Paragraf 1
Persyaratan Umum

Pasal 8

Setiap bangunan yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW Kabupaten Garut, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

Paragraf 2
Persyaratan Khusus

Pasal 9

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

- a. persyaratan tata bangunan;
 - b. persyaratan keandalan bangunan.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan adat, bangunan semi permanen, bangunan darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 10

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan, dan sifat permanensi bangunan yang diperkenankan.

Bagian Ketiga**Persyaratan Administrasi Bangunan****Paragraf 1****Umum****Pasal 11**

Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2**Status Hak Atas Tanah****Pasal 12**

- (1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3**Status Kepemilikan Bangunan****Pasal 13**

- (1) Status kepemilikan bangunan dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau instansi yang berwenang, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan.

- (2) Kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan bukan pemilik tanah, pengalihan kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Pasal 14

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

Paragraf 4

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 15

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah melalui proses permohonan IMB.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana daerah untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (4) Surat keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
 - a. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;

- c. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan;
 - i. Jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam surat keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) Keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan.
- (7) Pengaturan dan tata cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati .

Bagian Keempat

Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 16

Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan tata bangunan yang meliputi :

- a. rencana tapak;
- b. garis sempadan bangunan;
- c. kepadatan bangunan;
- d. ketinggian bangunan;
- e. arsitektur bangunan;
- f. ruang terbuka hijau;
- g. prasarana dan utilitas;
- h. sirkulasi dan parkir.

Paragraf 1**Rencana Tapak****Pasal 17**

Bupati menetapkan rencana tapak dalam suatu kawasan/lingkungan dengan persyaratan :

- a. tapak yang ditetapkan sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- b. pola penanganan kawasan yang dipilih;
- c. besarnya kebutuhan sarana dan prasarana;
- d. akomodatif aspirasi masyarakat.

Pasal 18

Bupati menetapkan kebijakan tentang :

- a. pendirian bangunan yang garis sempadan pagarnya berimpitan dengan garis sempadan muka bangunan;
- b. macam, letak, jumlah, ukuran dan konstruksi dari perlengkapan pekarangan yang harus dibuat di bawahnya.

Pasal 19

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tapak yang menyeluruh mencakup :

- a. rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang;
- b. pola parkir yang terintegrasi dengan pola ruang terbuka hijau;
- c. sarana dan prasarana lingkungan;
- d. kepadatan bangunan;
- e. ketinggian bangunan;
- f. garis sempadan.

Paragraf 2**Garis Sempadan Bangunan****Pasal 20**

- (1) Garis sempadan merupakan penetapan tentang garis bagi lahan yang boleh dan tidak boleh ada bangunan di atasnya, yang terdapat pada masing-masing blok peruntukan.
- (2) Setiap bangunan yang akan dibangun harus memenuhi ketentuan perletakan masa bangunan, yang meliputi :
 - a. garis sempadan bangunan (GSB);
 - b. garis sempadan pagar (GSP);
 - c. garis sempadan jalan (GSJ);
 - d. garis sempadan sungai (GSS), danau/waduk dan sejenisnya.
- (3) Jika bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di kawasan tepi air, di jalur sepanjang jaringan tegangan tinggi listrik, di jalur sepanjang rel kereta api, di jalur sepanjang pipa minyak dan gas, serta di jalur lintasan penerbangan, maka harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Ketentuan tentang besarnya garis sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berkaitan dengan :
 - a. peruntukan lokasi;
 - b. intensitas bangunan.

Paragraf 3**Kepadatan Bangunan****Pasal 21**

Bangunan yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan berdasarkan rencana tata ruang dan penataan bangunan.

Pasal 22

- (1) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 meliputi ketentuan tentang KDB.

- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan peruntukan lokasi yang dibedakan dalam tingkatan :
- KDB tinggi;
 - KDB sedang;
 - KDB rendah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Ketinggian Bangunan

Pasal 23

- (1) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf d, meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan dan KLB.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan peruntukan lokasi, yang dibedakan dalam tingkatan :
- KLB tinggi;
 - KLB sedang;
 - KLB rendah.
- (3) Ketinggian bangunan secara umum harus mengikuti persyaratan :
- kesehatan lingkungan;
 - keserasian dan keselarasan lingkungan;
 - daya dukung tanah.
- (4) Ketinggian maksimum bangunan pada radius penerbangan harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Arsitektur Bangunan

Pasal 24

- (1) Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik yang ada di sekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau teladan bagi lingkungan.
- (2) Penampilan bangunan yang berada di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang dilestarikan.
- (4) Bentuk bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungan.
- (5) Bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian dengan tidak menyimpang dari persyaratan fungsinya.
- (6) Syarat-syarat lebih lanjut mengenai tinggi/tingkat dan segala sesuatunya ditetapkan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam rencana tata ruang dan/atau RTBL yang ditetapkan untuk lokasi tersebut.

Pasal 25

- (1) Suatu bangunan beserta urutannya harus memenuhi syarat-syarat keindahan dan kepermaian yang layak, yang ditetapkan berhubungan dengan pemandangan kota yang telah ada dan yang menurut perkiraan akan ada kemudian serta sifat keadaan jalan dan bangunan-bangunan yang berdampingan.
- (2) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari suatu persil, tampak muka bangunan yang bersambungan harus serasi pada tapak muka atau dinding bangunan yang telah ada di sebelahnya.

- (3) Suatu bangunan tidak boleh dibiarkan tetap apa adanya, yang akan mengganggu terhadap keindahan dan kenyamanan dari keadaan tempat tersebut.
- (4) Bagi bangunan yang berada pada jalan raya tertentu, Bupati dapat menetapkan penampang (profil) bangunan untuk memperoleh pemandangan jalan yang memenuhi syarat ketertiban yang layak.

Paragraf 6

Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Pasal 26

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan dan RTH yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan dan RTH, diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan.
- (3) Pengaturan besaran RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah tersendiri yang mengatur tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).

Pasal 27

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak di depan GSB, yaitu:

- a. detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
- b. detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan;
- c. unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

Pasal 28

- (1) Ruang terbuka di antara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan/atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

- (2) KDH ditetapkan sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang, yang ditetapkan dan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah.
- (3) KDH minimal perlu ditetapkan pada daerah padat atau sangat padat.
- (4) KDH dapat ditetapkan tersendiri untuk tiap kelas bangunan dalam kawasan bangunan.

Pasal 29

- (1) Ketentuan basement dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis, yang pengaturannya ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (2) Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai basement pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan.

Pasal 30

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

Pasal 31

- (1) Pemilihan dan penggunaan tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, harus memperhitungkan karakter tanaman sampai pertumbuhannya optimal yang berkaitan dengan bahaya yang mungkin ditimbulkan.
- (2) Penempatan tanaman harus memperhitungkan pengaruh angin, air, kestabilan tanah/wadah, sehingga memenuhi syarat keselamatan pemakai.
- (3) Untuk memenuhi fungsi ekologis khususnya di perkotaan, tanaman dengan struktur daun yang rapat besar seperti pohon menahun harus lebih diutamakan.

Paragraf 7**Prasarana dan Utilitas****Pasal 32**

- (1) Penyediaan prasarana dan utilitas di luar tapak harus membentuk sistem utilitas yang terpadu dalam sistem prasarana/infrastruktur daerah.
- (2) Penyediaan prasarana umum seperti air bersih, air kotor, kabel telkom, listrik dan pipa gas harus tertanam di tanah, khususnya di bawah ruas jalan.
- (3) Sempadan yang memadai perlu disediakan sepanjang jalur-jalur utama untuk menampung sistem utilitas terpadu sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1).
- (4) Sistem pencegahan dan pemadam kebakaran pada tapak terintegrasi dengan jaringan kota.

Paragraf 8**Sirkulasi dan Parkir****Pasal 33**

- (1) Sistem sirkulasi harus saling mendukung terhadap eksternal dan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (2) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan pencapaian yang mudah, memungkinkan pencapaian kendaraan pemadam kebakaran ataupun kendaraan pelayanan lainnya.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan yang bukan berfungsi sebagai hunian diwajibkan menyediakan areal parkir kendaraan sesuai dengan jumlah areal parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai.
- (2) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima
Keandalan Bangunan

Pasal 35

Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, harus direncanakan memiliki persyaratan keandalan bangunan, yaitu :

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

Paragraf 1

Keandalan Struktur Bangunan

Pasal 36

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

- c. gaya-gaya luar, seperti tekanan angin dan gempa;
- d. beban-beban lainnya yang dapat terjadi pada struktur bangunan.

Pasal 37

- (1) Analisa struktur harus dilakukan untuk memeriksa ketanggapan struktur bangunan terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layak struktur, termasuk :
 - a. beban tetap;
 - b. beban sementara, seperti : angin dan gempa;
 - c. beban khusus.
- (2) Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan pedoman perencanaan pembebanan bangunan.

Pasal 38

- (1) Konstruksi bangunan yang digunakan harus memenuhi semua persyaratan keamanan struktur.
- (2) Persyaratan keamanan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup :
 - a. keselamatan terhadap lingkungan;
 - b. keselamatan terhadap pengguna bangunan.
- (3) Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan untuk setiap bagian atau komponen struktur, yang terdiri dari :
 - a. struktur pondasi;
 - b. struktur kolom dan balok;
 - c. struktur dinding;
 - d. struktur atap.
- (4) Penerapan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan atas perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian serta dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (5) Penghitungan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, terhadap :
- a. pembebanan;
 - b. gaya-gaya, pemindahan gaya-gaya dan tegangan-tegangan.
- (6) Untuk konstruksi sederhana, tidak disyaratkan adanya penghitungan sebagaimana pada ayat (4).
- (7) Apabila konstruksi dan komponen struktur bangunan belum termasuk dalam ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka konstruksi dan komponen struktur bangunan tersebut harus memenuhi ketentuan teknis dan persyaratan teknis yang sepadan dari negara/produsen yang bersangkutan.
- (8) Bahan bangunan fabrikasi harus dirancang sedemikian rupa sesuai dengan standar mutu sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan/pelaksanaan.
- (9) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, harus diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku.

Pasal 39

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

- (3) Penyusunan prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur bangunan harus dilakukan atau didampingi oleh ahli yang memiliki sertifikasi yang sesuai.

Paragraf 2

Keandalan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan yang tercakup dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus memiliki cara, sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan :
- a. ketentuan tentang ketahanan terhadap api;
 - b. ketentuan tentang sistem kompartemen;
 - c. ketentuan tentang sistem proteksi bukaan;
 - d. ketentuan tentang sistem bangunan dan lingkungan;
 - e. ketentuan tentang sistem manajemen pengamanan kebakaran;
 - f. ketentuan tentang kelengkapan bangunan.
- (2) Penerapan atas ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan tingkat keperluan dan tuntutan persyaratan minimal yang harus dipenuhi untuk masing-masing.

Pasal 41

Bangunan yang belum cukup tersedia sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, wajib membuat akses evakuasi untuk penyelamatan dari bahaya kebakaran.

Pasal 42

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

Pasal 43

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

Paragraf 3**Keandalan Terhadap Gangguan Alam****Pasal 44**

- (1) Semua struktur bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah rawan gempa harus direncanakan menurut prinsip-prinsip perencanaan bangunan tahan gempa sesuai dengan pedoman bangunan tahan gempa.
- (2) Dinas teknis terkait di Daerah mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa keandalan bangunan terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa untuk bangunan yang dibangun, baik dalam perancangan bangunan maupun pada masa pelaksanaan pembangunan.

Pasal 45

Semua struktur bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah yang memiliki pengaruh angin yang harus diperhitungkan dan/atau karena penempatan bangunan yang karena konfigurasi/penyusunan masanya menghasilkan pengaruh angin yang harus diperhitungkan, maka harus direncanakan sesuai dengan pedoman perencanaan bangunan tahan angin.

Pasal 46

- (1) Agar struktur bangunan lebih terjamin tidak mengalami kerusakan yang diakibatkan oleh rayap, maka struktur bangunan harus direncanakan menurut ketentuan ketahanan bangunan terhadap serangan rayap.
- (2) Ketentuan ketahanan bangunan terhadap serangan rayap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diterapkan baik dalam perencanaan maupun dalam pelaksanaannya serta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pencegahan dan penanggulangan rayap pada bangunan.

Paragraf 4**Persyaratan Aksesibilitas****Pasal 47**

- (1) Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, terutama bangunan yang digunakan bagi pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi dengan akses yang layak, aman, nyaman dan memadai bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Aksesibilitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk dalam pengertian melengkapi bangunan dengan sarana evakuasi yang memungkinkan penghuni memiliki waktu untuk menyelamatkan diri dengan aman.
- (3) Penerapan aksesibilitas pada bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk memberi acuan kegiatan pembangunan, yang meliputi perencanaan, perancangan, pelaksanaan dan pemanfaatan bangunan umum dan lingkungan aksesibilitas bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan usia lanjut.

Paragraf 5**Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan****Pasal 48**

- (1) Setiap pembangunan bangunan baru dan/atau perluasan harus dilengkapi dengan sistem sanitasi yang meliputi :
 - a. sistem air bersih;
 - b. sistem air kotor;
 - c. sistem air hujan;
 - d. alat plumbing yang memadai.
- (2) Sistem sanitasi dalam bangunan harus direncanakan dan dipasang sedemikian rupa sehingga dalam operasional dan pemeliharannya tidak mengganggu lingkungan.

- (3) Setiap bangunan baru dan/atau perluasan harus dilengkapi dengan fasilitas penampungan sampah sementara yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (4) Setiap perencanaan sistem sanitasi dalam bangunan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, harus direncanakan memiliki sistem pembaharuan udara/ventilasi.
- (2) Penerapan sistem pembaharuan udara/ventilasi di dalam bangunan harus memenuhi persyaratan sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Suatu sistem pembaharuan atau sirkulasi udara mekanik/buatan harus diadakan, apabila pembaharuan atau sirkulasi udara alami yang memenuhi persyaratan tidak mungkin diadakan.
- (4) Setiap bangunan untuk hunian, kantor, toko, pabrik, rumah sakit dan setiap bangunan pelayanan umum lainnya, bila diperlukan dapat menerapkan sistem pengkondisian udara yang memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus direncanakan memiliki sistem pencahayaan baik secara alami dan/atau buatan yang menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna bangunan.
- (2) Pencahayaan alami pada siang hari harus dimanfaatkan sebaik-baiknya sesuai syarat kesehatan, kenyamanan dan ketentuan yang berlaku.
- (3) Sistem pencahayaan buatan pada bangunan dalam penerapannya harus dirancang sehingga didapatkan lingkungan visual yang nyaman, efektif dan fleksibel serta menggunakan energi yang minimal.

Pasal 51

- (1) Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus direncanakan memiliki ruang dalam yang memenuhi syarat kenyamanan dalam hal kewajaran ruang gerak, yang ditentukan oleh :
- a. fungsi;
 - b. luas;
 - c. tinggi ruang;
 - d. unsur dan perlengkapan bangunan yang terkait dengan kewajaran ruang gerak.
- (2) Persyaratan ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 6**Persyaratan Kelengkapan Bangunan****Pasal 52**

- (1) Semua bangunan yang tercakup di dalam fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus direncanakan memiliki kelengkapan bangunan yang terdiri dari :
- a. sarana kelengkapan untuk proteksi kebakaran;
 - b. sarana kelengkapan untuk kondisi darurat;
 - c. sarana aksesibilitas dalam bangunan;
 - d. instalasi listrik;
 - e. instalasi penangkal petir;
 - f. instalasi komunikasi dalam bangunan;
 - g. instalasi gas dalam bangunan;
 - h. instalasi sistem sanitasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kelengkapan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam**Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)****Pasal 53**

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTRKP Kabupaten Garut, yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 54

- (1) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 didasarkan pada pola penataan bangunan dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru dan/atau pelestarian untuk :
 - a. kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang;
 - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (2) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dan pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Pengaturan mengenai penyusunan RTBL Kabupaten Garut ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB V
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN

Bagian Pertama
Pembangunan Berskala Besar

Pasal 55

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

Bagian Kedua**Pembangunan Bangunan di Atas dan/atau di Bawah Tanah,
Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum****Pasal 56**

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

Pasal 57

- (1) Pembangunan bangunan di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 harus :
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Garut, RDTRKP, dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 harus :
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Garut, RDTRKP, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;

- c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran;
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan.
- (3) Pembangunan bangunan di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 harus :
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten Garut, RDTRKP dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga

Mekanisme Penyelenggaraan Bangunan

Paragraf 1

Perencanaan dan Perancangan Bangunan

Pasal 58

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

Pasal 59

- (1) Perencana dan perancang bangunan merupakan orang yang ahli atau perusahaan berbadan hukum yang memiliki sertifikat dan kualifikasi tertentu dan/atau instansi yang berwenang dan memiliki kompetensi di bidang bangunan, kecuali untuk bangunan semi permanen dan tidak permanen.
- (2) Klasifikasi penyedia jasa perencanaan dan perancangan bangunan digolongkan menurut bidang dan lingkup pekerjaan.
- (3) Kualifikasi penyedia jasa perencanaan dan perancangan bangunan didasarkan pada pengalaman dan perlengkapan perusahaan.
- (4) Penyedia jasa perencanaan atau perancangan bangunan bertanggung jawab terhadap bangunan yang dirancang atau direncanakan telah memenuhi persyaratan keandalan bangunan dan lingkungan.

Paragraf 2**Pelaksanaan Pembangunan****Pasal 60**

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

Paragraf 3**Pemanfaatan Bangunan****Pasal 61**

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

Pasal 62

- (1) Sebelum penghuni memanfaatkan bangunan, Dinas terkait yang mempunyai kewenangan, melakukan pemeriksaan bangunan dan perlengkapannya.
- (2) Pemeriksaan bangunan meliputi pemeriksaan bagian arsitektur, struktur dan utilitas.

Paragraf 4**Pembongkaran Bangunan****Pasal 63**

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

- (4) Tata cara dan mekanisme pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 64

- (1) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Perencanaan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi, yang meliputi :
 - a. sistem merobohkan bangunan;
 - b. pengendalian pelaksanaan pembongkaran bangunan.

Bagian Keempat

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan

Pasal 65

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta terhadap IMB yang telah diberikan.
- (3) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

- (4) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya.
- (5) Sertifikat laik fungsi bangunan diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai wajib memiliki sertifikat laik fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima

Peran Serta Masyarakat

Paragraf 1

Pemantauan

Pasal 66

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan, masyarakat dapat berperan untuk melakukan pemantauan baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun kegiatan pembongkaran bangunan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif dengan penuh tanggung jawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan.
- (4) Berdasarkan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah.

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

Paragraf 2

Penjagaan Ketertiban

Pasal 67

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan dan lingkungan.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Pemerintah Daerah atau kepada pihak berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 68

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa :
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;

- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan bangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan;
 - i. perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Pengaturan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan pengguna yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (4) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

BAB VII

PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENERTIBAN

Pasal 69

Pembinaan, pengawasan dan penertiban terhadap pelaksanaan pendirian bangunan secara teknis operasional dilaksanakan oleh Dinas bersama instansi terkait.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 70

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dan telah memiliki IMB, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan belum memiliki izin, diwajibkan memiliki izin melalui program pemutihan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyesuaian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (5) Untuk permohonan yang diajukan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, penyelesaiannya masih berpedoman pada Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Garut Nomor 7 Tahun 1996 tentang Izin Mendirikan Bangunan.
- (6) Bagi bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku serta bertentangan dengan Peraturan Daerah ini, maka bangunan sebagaimana dimaksud harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini paling lambat 5 (lima) tahun sejak Peraturan Daerah ini diberlakukan.
- (7) Selama belum ditetapkan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah ini, maka seluruh intruksi, petunjuk atau pedoman yang ada dan berlaku serta tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini, dinyatakan tetap berlaku.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 71

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

Pasal 72

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Garut
pada tanggal 14 Januari 2008

B U P A T I G A R U T,

A G U S S U P R I A D I

Diundangkan di Garut
pada tanggal 14 Januari 2008

Plt. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GARUT,

t t d

B U D I M A N
PERATURAN DAERAH INI DINYATAKAN SAH
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GARUT
TAHUN 2008 NOMOR 3

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

I. UMUM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

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

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

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

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

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

Lingkup bangunan sarana pemerintahan, meliputi bangunan pelayanan umum.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

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

Huruf j

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

Huruf k

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

Huruf l

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

Ayat (2)

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

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

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

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

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

Huruf b

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

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

Huruf c

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

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

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

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

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

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

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

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

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

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

Pasal 15

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Bangunan yang termasuk fungsi khusus, antara lain :

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

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

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

Ayat (6)

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

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

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

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

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

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

Huruf c

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

Huruf d

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

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

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

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

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

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

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

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

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

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Tingkatan KDB sedang adalah 30 % sampai dengan 60 %.

Huruf c

Tingkatan KDB rendah adalah lebih kecil dari 30 %.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

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

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

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

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

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

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

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

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

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

mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

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

Huruf f

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

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

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

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

Pasal 50

Ayat (1)

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

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca.

Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 51

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

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

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

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

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

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

dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Pasal 54

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

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

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

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

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

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

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)

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

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

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Pasal 67

Ayat (1)

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

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

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

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

Ayat (2)

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

Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna dan pengelola bangunan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GARUT NOMOR 1