



## **BUPATI ROKAN HILIR**

### **PERATURAN DAERAH ROKAN HILIR NOMOR 4 TAHUN 2014**

#### **TENTANG**

#### **BANGUNAN GEDUNG**

#### **DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

#### **BUPATI ROKAN HILIR,**

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rokan Hilir perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. bahwa guna pengendalian pemanfaatan ruang terhadap bangunan maka perlu dilaksanakan pembangunannya secara tertib, sesuai dengan persyaratan dan fungsinya baik secara administrasi maupun teknis bangunan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat** :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  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 2013);
  3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
  4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
  5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
  6. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah tiga kali dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4880);

7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
11. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Jasa Konstruksi;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri dalam Rangka Penanaman Modal;

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH ROKAN HILIR  
dan  
BUPATI ROKAN HILIR**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Rokan Hilir.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Rokan Hilir.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD Kabupaten Rokan Hilir adalah Lembaga Perwakilan Rakyat sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dinas Teknis adalah Dinas Teknis yang Berwenang di Bidang Bangunan Gedung Kabupaten Rokan Hilir.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis Kabupaten Rokan Hilir.
7. Petugas adalah Seorang atau lebih yang di tunjuk dalam Lingkungan Dinas Teknis untuk tugas Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Wilayah Rokan Hilir.
8. Perencana atau Perancang Bangunan adalah Seseorang atau badan yang ahli dalam bidang Arsitektur yang memiliki izin kerja.
9. Perencana Struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang Struktur/Konstruksi bangunan yang memiliki izin kerja.
10. Perencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bida Instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja.
11. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
12. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsi nya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
13. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah dan/atau Pemda yang menjadi dan/atau akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan atau/APBD dan atau/Sumber pembiayaan lainnya.
14. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
15. Rumah Susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

16. Bangunan Gedung Berderet adalah bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (Dua) dan paling banyak 20 (Dua Puluh) induk bangunan yang bergandengan dan atau sepanjang 60 m (Enam Puluh Meter).
17. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kabupaten.
18. Garis Sempadan Jalan, yang selanjut disingkat GSJ, adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
19. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
20. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
21. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
22. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
23. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
24. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik pembangunan bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
25. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
26. Garis Sempadan Bangunan yang Selanjutnya disebut GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
27. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya dapat disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan/Daerah Perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
28. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya dapat disingkat KLB, adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
29. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya dapat disingkat KDH, adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
30. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Bangunan dan Lingkungan.

31. Keterangan Rencana Kabupaten, yang selanjutnya disingkat KRK, adalah Informasi tentang Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada Lokasi tertentu.
32. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
33. Pertandaan adalah suatu Bangun-Bangunan yang berfungsi sebagai Sarana Informasi atau Reklame.
34. Menara Telekomunikasi adalah Bangun-Bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat Telekomunikasi yang Desain/Bentuk Konstruksinya disesuaikan dengan Keperluan Kelengkapan Komunikasi.
35. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB, adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan, termasuk dalam pemberian izin ini antara lain kegiatan peninjauan desain, pemantauan pelaksanaan pembangunan dan pengawasan penggunaan bangunan.
36. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disingkat PPNS, adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi Wewenang Khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan Penyidikan terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah.
37. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah/Pemerintah Daerah yang menjadi/ akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
38. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disingkat GSB, adalah garis ada kapling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
39. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat PIMB, Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan IMB.

## **BAB II**

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

#### **Pasal 2**

Bangunan diselenggarakan berdasarkan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan keserasian bangunan dengan lingkungannya serta sesuai dengan peruntukannya.

#### **Pasal 3**

Pengaturan mengenai bangunan bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan yang tertata sesuai dengan peruntukan.
- b. mewujudkan bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- c. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- d. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

#### **Pasal 4**

Ruang lingkup dalam Peraturan Daerah Meliputi :

- a. Wewenang, Tanggung jawab dan kewajiban;

- b. Fungsi Bangunan Gedung;
- c. Persyaratan Bangunan Gedung;
- d. Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- e. Peran Masyarakat;
- f. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- g. Sistem Informasi dan Data; dan
- h. Sanksi.

### **BAB III**

### **FUNGSI BANGUNAN**

#### **Pasal 5**

- (1) Fungsi bangunan meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi mesjid, musholla, rumah suluk, gereja, pura, wihara dan kelenteng.
- (4) Bangunan fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk perkantoran non pemerintah, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan, gardu PLN serta bangunan telekomunikasi.
- (5) Bangunan fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk perkantoran pemerintah, pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, olah raga dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh Menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

#### **Pasal 6**

- (1) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.
- (2) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Perubahan fungsi bangunan yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

### **BAB IV**

### **PERSYARATAN BANGUNAN**

#### **Bagian Pertama**

#### **Umum**

#### **Pasal 7**

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan.

- (2) Persyaratan administratif bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan, dan Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Persyaratan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan, peruntukan bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (4) Penggunaan ruang diatas dan atau di bawah tanah dan atau air untuk bangunan harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan adat, bangunan permanen, bangunan semi permanen, bangunan darurat dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Administratif Bangunan**  
**Pasal 8**

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:
  - a. Status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. Status kepemilikan bangunan, dan ;
  - c. Izin Mendirikan Bangunan; dan
  - d. Sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan atau bagian bangunan.
- (3) Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Tata Bangunan**  
**Paragraf 1**  
**Umum**  
**Pasal 9**

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan, arsitektur bangunan dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan oleh Pemerintah Daerah.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan**  
**Pasal 10**

- (1) Persyaratan peruntukan dan Intensitas bangunan meliputi peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan persyaratan peruntukan lokasi yang diatur dalam :

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rokan Hilir;
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Rokan Hilir;
  - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Bangunan yang dibangun diatas dan atau di bawah tanah, air dan atau fungsi lindung kawasan, dan atau fungsi prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
  - (4) Pemerintah Daerah wajib menyediakan dan memberikan informasi secara terbuka tentang persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan bagi siapa saja yang membutuhkannya.

### **Pasal 11**

- (1) Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan dan ketinggian bangunan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan atau bagian bangunan yang dibangun dibawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan.
- (3) Bangunan tidak boleh melebihi ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan pada lokasi yang bersangkutan.

### **Pasal 12**

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) meliputi :
  - a. Garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan atau jaringan tegangan tinggi;
  - b. Jarak antara bangunan dengan batas-batas persil dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang di izinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang di berlakukan per Kaveling, per Persil, dan/atau per Kawasan.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan atau bagian bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota serta pelaksanaan pembangunannya.

### **Pasal 13**

#### **Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**

- (1) Setiap Bangunan yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang Kabupaten atau yang diatur dalam rencana tata ruang bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang sudah



memilikinya atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan Koefisien Dasar Bangunan maksimum 60 %.

#### **Pasal 14** **Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan oleh pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah, dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya Koefisien Lantai Bangunan (KLB) pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang kota atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 15** **Koefisien Daerah Hijau (KDH)**

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang kota atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain. Ditentukan Koefisien Daerah Hijau minimum 20% - 30 %.

#### **Pasal 16** **Ketinggian Bangunan**

- (1) Ketinggian Bangunan ditentukan dengan rencana tata ruang.
- (2) Untuk masing-masing lokal yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh instansi terkait dengan mempertimbangkan lebar jalan, kondisi tanah, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.
- (4) Ketinggian Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan :
  - a. Kapasitas Jalan;
  - b. Fungsi Bangunan;
  - c. Kemampuan Pengendalian Bahaya Kebakaran;
  - d. Besaran dan Bentuk Persil;
  - e. Keserasian Kawasan;
  - f. Keselamatan Bangunan;
  - g. Daya Dukung Lahan; dan
  - h. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).
- (5) Tinggi Bangunan tidak boleh melewati Garis Potongan 60° (enam puluh derajat) dari jalan yang berbatasan.
- (6) Ketinggian Bangunan Gedung dan Bangun-Bangunan pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), harus memenuhi Persyaratan Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP).

## **Pasal 17**

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/ tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain, didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rokan Hilir (adalah Separuh Lebar Ruang Milik Jalan (RuMiJa) dihitung dari tepi jalan/pagar).
- (3) Garis terluar suatu tirisan/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (4) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (5) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (6) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tirisan/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ketanah.
- (7) Bangunan yang berfungsi untuk pelayanan umum diharuskan menambah fasilitas parkir yang cukup sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan.
- (8) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil.
- (9) Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, diisyaratkan harus membuat dinding baru sendiri.
- (10) Garis Terluar suatu tritis/overstek yang menghadap kearah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dan GS.

## **Pasal 18**

### **Garis Sempadan Pantai, Danau dan Sungai.**

- (1) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun ditepi pantai, danau dan sungai apabila tidak ditetapkan lain, didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rokan Hilir.
- (2) Besarnya garis sempadan pantai, danau dan sungai diluar ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli.

## **Pasal 19**

### **Jarak Antar Bangunan**

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

- (3) Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 3**  
**Persyaratan Arsitektur Bangunan**  
**Pasal 20**

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

**Pasal 21**

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada diatas sungai, saluran/selokan/parit pengairan serta mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Untuk pembangunan disekitar sungai dan pantai dapat dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus.

**Paragraf 4**  
**Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**  
**Pasal 22**

- (1) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan yang dapat menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (2) Setiap orang pribadi atau Badan yang akan mendirikan bangunan untuk jenis usulan tertentu atau kegiatan bangunan, wajib melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (3) Untuk bangunan industri, gudang, perhotelan, perumahan, pariwisata, Rumah Sakit, pelabuhan, gedung bertingkat dengan ketinggian 60 m atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan-persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (4) Pengawasan dan pengendalian terhadap bangunan yang wajib melengkapi persyaratan AMDAL tersebut pada ayat (3) dilakukan oleh instansi terkait berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

- (5) Pelanggaran terhadap persyaratan pengendalian dampak lingkungan dikenakan sanksi berdasarkan Peraturan Perundang-undangan serta dapat berakibat pencabutan/pembatalan izin.
- (6) Bangunan gedung yang menggunakan bahan kaca pantul pada sisi/tampak bangunannya maka sinar yang dipantulkan tidak boleh lebih besar dari 20 %.
- (7) Atap bangunan gedung dan bangunan-bangunan dalam lingkungan bangunan gedung yang letaknya berdekatan dengan bandar udara tidak boleh terbuat dari bahan yang memantulkan cahaya atau menyilaukan.

**Paragraf 5**  
**Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**  
**Pasal 23**

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Penyusunan RTBL oleh Pemerintah Daerah mengikut sertakan masyarakat, pengusaha, para ahli, sehingga dapat menghasilkan RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) RTBL yang telah ditetapkan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sesuai dengan perkembangan dan kondisi kawasan.
- (4) RTBL untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan termasuk ekologi dan kualitas visual.
- (5) Penyusunan RTBL didasarkan pada penataan bangunan gedung 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 dan/atau.
  - d. Kawasan yang bersifat campuran.

**Bagian Keempat**  
**Persyaratan Keandalan Bangunan**  
**Paragraf 1**  
**Persyaratan Keselamatan**  
**Pasal 24**  
**Ketahanan Konstruksi**

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus memperhatikan/ mempertimbangkan kekuatan, kekakuan dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Tata Cara, Spesifikasi dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.

- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunan harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Instansi terkait mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

**Pasal 25**  
**Ketahanan terhadap Bahaya Kebakaran**

- (1) Setiap bangunan untuk kepentingan umum harus mempunyai sistem pengamanan kebakaran baik sistem proteksi pasif maupun proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (3) Persyaratan ketahanan bahaya kebakaran pada bangunan mengacu pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (4) Apabila perencanaan bangunan menggunakan teralis atau jeruji besi maka harus mempertimbangkan evakuasi kebakaran.

**Pasal 26**  
**Persyaratan Bahan Bangunan**

- (1) Penggunaan bahan bangunan yang merupakan salah satu persyaratan kesehatan bangunan harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan, keselamatan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai fungsinya Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya wajib mendapatkan rekomendasi dari instansi terkait dan dilakukan oleh ahlinya.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Kesehatan**  
**Pasal 27**  
**Jaringan Air Bersih**

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi kebutuhan air bersih.
- (2) Jenis mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.

- (3) Pemilihan sistim dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan agar tidak membahayakan, mengganggu, merugikan serta memudahkan pengamatan dan penelitian.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 28** **Jaringan Air Hujan**

- (1) Setiap bangunan harus mempunyai jaringan air hujan.
- (2) Air hujan di buang atau di alirkan ke saluran umum kota.
- (3) Apabila saluran umum kota belum tersedia, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan berpedoman pada standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 29** **Jaringan Air Kotor**

- (1) Setiap air kotor yang berasal dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya dialirkan ke saluran umum kota, melalui saluran atau pipa-pipa tertutup.
- (2) Apabila saluran umum kota belum tersedia, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan.
- (3) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih/minum.
- (4) Perencanaan dan Instalasi Jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam Pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

### **Pasal 30** **Tempat Pembuangan Sampah**

- (1) Setiap bangunan untuk tempat hunian/tinggal harus menyediakan tempat sampah.
- (2) Sampah rumah tangga dibuang pada tempat pembuangan sementara yang ditempatkan pada lokasi-lokasi tertentu.
- (3) Sampah-sampah pada tempat pembuangan sementara akan diangkat oleh instansi terkait dan seterusnya dibuang pada tempat pembuangan akhir.
- (4) Di lingkungan yang belum terjangkau pelayanan pengangkutan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat 3 (Tiga), maka sampah-sampah tersebut harus di kelola denan cara-cara yang aman dan tidak merusak lingkungan.
- (5) Perencanaan dan Instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standarisasi teknis yang berlaku.

### **Pasal 31** **Penghawaan dalam Bangunan**

- (1) Setiap bangunan harus memiliki sistim penghawaan yang merupakan kebutuhan sirkulasi dan pertukaran cahaya melalui bukaan, ventilasi alami atau ventilasi buatan.

- (2) Bangunan untuk tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan Bangunan Pelayanan Umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk ventilasi alami.
- (3) Luas Ventilasi alami diperhitungkan paling sedikit 5% dari luas lantai ruangan.
- (4) Untuk ruang yang rawan penyakit menular, penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan dengan cerobong (Ducting) diupayakan untuk tidak memanfaatkan udara balik (Returnair) tetapi hanya memanfaatkan udara segar (Fresh Air). Pemanfaatan rongga atap harus dilengkapi dengan isolasi terhadap rambatan radiasi panas matahari melalui bidang atap.
- (5) Bukaan Ventilasi samping dan belakang tidak boleh mengakses dari kapling tetangganya.
- (6) Sistem penghawaan dalam bangunan berpedoman pada standar teknis yang diatur dengan Peraturan Perundang-Undangan.

### **Pasal 32** **Pencahayaan dalam Bangunan**

- (1) Setiap bangunan harus memiliki sistem pencahayaan yang merupakan kebutuhan pencahayaan melalui pencahayaan alami, pencahayaan buatan atau pencahayaan darurat.
- (2) Bangunan untuk tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Sistem pencahayaan dalam bangunan berpedoman pada standar teknis yang diatur dengan Peraturan Perundang-Undangan.

### **Paragraf 33** **Persyaratan Kemudahan/Akseibilitas** **Pasal 33**

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah serta fasilitas komunikasi dan informasi.
- (4) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan serta kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

### **Pasal 34**

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 33 ayat (2) merupakan keharusan bangunan untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.

- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### **Pasal 35**

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud pada pasal 33 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan.
- (2) Bangunan yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### **Pasal 36**

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

### **Pasal 37**

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



- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

### **Pasal 38**

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 33 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Ketentuan mengenai kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

**Paragraf 4**  
**Persyaratan Kenyamanan**  
**Pasal 39**

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (3) Kenyamanan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan untuk terselenggaranya fungsi bangunan.
- (4) Kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan.
- (5) Kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan tidak terganggu dari bangunan lain disekitarnya.
- (6) Kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan terganggu oleh getaran dan/ atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan maupun lingkungannya.
- (7) Ketentuan mengenai kenyamanan ruang gerak, tata hubungan antar ruang, tingkat kondisi udara dalam ruangan, pandangan serta tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

**BAB V**  
**PENYELENGGARA BANGUNAN**  
**Bagian Pertama**  
**Umum**  
**Pasal 40**

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

**Bagian Kedua**  
**Pembangunan**  
**Pasal 41**

- (1) Pembangunan bangunan diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

- (2) Pembangunan bangunan dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan.
- (4) Pembangunan bangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan, kecuali bangunan fungsi khusus.
- (5) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara terbib administrasi dan teknis untuk menjamin dalam bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

#### **Pasal 42**

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal, bangunan umum atau bangunan spesifik lantai satu sampai dengan lantai dua dilakukan oleh orang yang ahli atau berpengalaman dan atau Badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (2) Perencana bangunan bertanggung jawab atas perencanaan suatu bangunan berdasarkan persyaratan teknis dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (3) Perencanaan bangunan disertai dengan Rencana Kerja dan syarat-syarat pekerjaan (RKS) yang terdiri dari :
  - a. Perencanaan Arsitektur;
  - b. Perencanaan Konstruksi;
  - c. Perencanaan Utilitas.

#### **Pasal 43**

- (1) Pengesahan rencana teknis bangunan untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (2) Pengesahan rencana teknis bangunan fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc terdiri atas para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pengesahan rencana teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan keanggotaan tim ahli bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

#### **Pasal 44**

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik dilakukan oleh pelaksana yang berbadan hukum serta memiliki kualifikasi berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

**Bagian Ketiga**  
**Pemanfaatan**  
**Pasal 45**

- (1) Pemanfaatan bangunan dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan setelah bangunan tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara terbib administrasi dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Bangunan dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (5) Dalam pemanfaatan bangunan, pemilik atau pengguna bangunan mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (6) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

**Bagian Keempat**  
**Pelestarian**  
**Pasal 46**

- (1) Bangunan dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan Perundang-Undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketantuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan peraturan Kepala Daerah.

**Bagian Kelima  
Pembongkaran  
Pasal 47**

- (1) Bangunan dapat dibongkar apabila :
  - a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan dan / atau lingkungannya;
  - c. Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Bangunan yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan.
- (4) Pembongkaran bangunan mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

**BAB VI  
IZIN BANGUNAN  
Bagian Pertama  
Izin Mendirikan, Merubah/Merobohkan Bangunan  
Pasal 48**

- (1) Setiap orang pribadi atau badan yang akan mendirikan, merubah dan merobohkan bangunan wajib/harus memperoleh izin.
- (2) Izin mendirikan, merubah dan merobohkan bangunan diberikan oleh Kepala Daerah.
- (3) Izin mendirikan, merubah dan merobohkan bangunan diberikan oleh Kepala Daerah setelah memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

**Paragraf 1  
Izin Mendirikan Bangunan  
Pasal 49**

Setiap orang pribadi atau Badan yang akan mendirikan, merubah dan merobohkan bangunan dapat meminta petunjuk kepada instansi teknis yang ditunjuk oleh Kepala Daerah tentang rencana mendirikan bangunan dan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan meliputi :

- a. Jenis/peruntukan bangunan;
- b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. Jumlah lantai/ lapis bangunan atas/di bawah permukaan bangunan yang diizinkan;
- d. Garis Sempadan yang ditetapkan dan jarak bebas minimum yang diizinkan;
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimum;
- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Maksimum;
- g. Koefisien Dasar Hijau (KDH) Minimum;
- h. Koefisien Tinggi Bangunan (KTB);
- i. Ketinggian Maksimum Bangunan yang di Izinkan;

- j. Persyaratan-persyaratan bangunan;
- k. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan;
- l. Jaringan Utilitas Kabupaten; dan
- m. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

### **Pasal 50**

- (1) Setiap orang atau Badan yang ingin mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan permohonan secara tertulis kepada Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap pemohon wajib mengisi lembar isian yang telah disediakan oleh instansi teknis yang diketahui oleh Kepala Kelurahan.
- (3) Lembar isian permohonan Izin Mendirikan Bangunan memuat tentang :
  - a. Nama pemohon Izin Mendirikan Bangunan;
  - b. Alamat;
  - c. Jenis bangunan yang direncanakan;
  - d. Peruntukan bangunan yang direncanakan;
  - e. Lokasi/letak persil tempat bangunan direncanakan;
- (4) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan dilampiri :
  - a. salinan bukti kepemilikan tanah;
  - b. foto copy Kartu Tanda Penduduk;
  - c. surat pernyataan pemohon yang diketahui oleh Lurah tentang tanah/persil;
  - d. Foto copy bukti pelunasan PBB (dua tahun terakhir);
  - e. gambar rencana bangunan;
  - f. rencana anggaran biaya (untuk bangunan tertentu);
  - g. gambar situasi;
  - h. perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari dua lantai);
  - i. surat kuasa (jika dikuasakan);
  - j. penanaman pohon penghijauan.

### **Pasal 51**

Manfaat Izin Mendirikan Bangunan yaitu :

- a. bangunan tertib (sesuai Rencana Tata Ruang Kota dan peruntukannya).
- b. bangunan sehat, kuat, asri dan aman dari bahaya kebakaran serta pengaruh geologis fisik alam.
- c. mempunyai kekuatan hukum.

### **Pasal 52**

Kegiatan mendirikan, merubah dan merobohkan bangunan yang harus memiliki Izin :

- a. mendirikan baru;
- b. membongkar dan mendirikan bangunan kembali;
- c. memperbaiki bangunan;
- d. memperluas bangunan;
- e. membongkar bangunan; dan
- f. mendirikan pagar, menara air, menara antenna dan sebagainya.

### **Pasal 53**

- (1) Kegiatan Mendirikan Bangunan yang tidak perlu Izin Mendirikan Bangunan.

- (2) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan, merubah bangunan harus ada Izin Mendirikan Bangunan, kecuali :
- a. pekerjaan mendirikan bedeng (barak kerja);
  - b. memplester;
  - c. memperbaiki retak bangunan;
  - d. memperbaiki ubin bangunan;
  - e. memperbaiki daun pintu dan/ atau daun jendela;
  - f. memperbaiki penutup atap tanpa merubah konstruksi;
  - g. memperbaiki lubang cahaya/ udara tidak melebihi 1 (satu) m<sup>2</sup>;
  - h. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
  - i. memperbaiki langit-langit tanpa merubah jaringan utilitas; dan
  - j. dengan ketentuan bangunan yang diroboh telah memiliki izin terlebih dahulu.

#### **Pasal 54**

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila :

- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan seperti diatur dalam pasal 40 peraturan daerah ini;
- b. bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/ tanah yang penggunaan tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam rencana umum tata ruang wilayah Kabupaten Rokan Hilir;
- c. bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
- d. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
- e. sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;
- f. tanah bangunan untuk kesehatan (*hygienic*) tidak mengizinkan;
- g. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang ditetapkan oleh pemerintah;
- h. apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh pemerintah; dan
- i. apabila pada lokasi tersebut sudah ada rencana pemerintah.

#### **BAB VII**

#### **SANKSI**

#### **Pasal 55**

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

#### **Pasal 56**

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan;
  - e. pembekuan Izin Mendirikan Bangunan;
  - f. pencabutan Izin Mendirikan Bangunan;
  - g. pembekuan Advis Laik Fungsi Bangunan;
  - h. pencabutan Advis Laik Fungsi Bangunan; atau
  - i. perintah Pembongkaran Bangunan.

- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

#### **Pasal 57**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15 % (lima belas per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20 % (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan.

#### **Pasal 58**

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pidana kurungan paling lama 1(satu) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak 1 % (satu per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak 2 % (dua per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;atau
  - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak 3 % (tiga per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain;

### **BAB VIII**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 59**

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



## **Pasal 60**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dalam Lembaran Daerah Kabupaten Rokan Hilir.

**Ditetapkan di Bagansiapiapi  
pada tanggal 14 Februari 2014**

**BUPATI ROKAN HILIR,**

**ANNAS MAAMUN**

**Diundangkan di Bagansiapiapi  
pada tanggal 14 Februari 2014**

**SEKRETARIS DAERAH,**

**WAN AMIR FIRDAUS**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN ROKAN HILIR  
TAHUN 2014 NOMOR 4**

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN ROKAN HILIR  
NOMOR 4 TAHUN 2014**

**TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**I. PENJELASAN UMUM**

Pada prinsipnya bangunan merupakan salah satu sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena selain berfungsi sebagai fungsi hunian juga berfungsi sebagai tempat untuk melakukan kegiatan keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta kegiatan-kegiatan khusus.

Setiap bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan tertentu baik secara administratif maupun secara teknis bangunan sehingga bisa menjamin kenyamanan, keselamatan maupun kesehatan penghuninya serta tidak mengganggu kelestarian lingkungan disekitarnya. Oleh karena itu Pemerintah Daerah perlu mengatur atau menata kembali bangunan-bangunan yang didirikan agar lebih efektif dan efisien melalui pengendalian pemanfaatan ruang yang disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rokan Hilir.

Berdasarkan uraian diatas dan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Pemerintah Kabupaten Rokan Hilir perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan.

**II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1  
Cukup jelas.

Pasal 2  
Cukup jelas.

Pasal 3  
Cukup jelas.

Pasal 4  
Cukup jelas.

Pasal 5  
Cukup jelas.

Pasal 6  
Cukup jelas.

Pasal 7  
Cukup jelas.

Pasal 8  
Cukup jelas.

Pasal 9  
Cukup jelas.

Pasal 10  
Cukup jelas.

Pasal 11  
Cukup jelas.

Pasal 12  
Cukup jelas.

Pasal 13  
Cukup jelas.

Pasal 14  
Cukup jelas.

Pasal 15  
Cukup jelas.

Pasal 16  
Cukup jelas.

Pasal 17  
Cukup jelas.

Pasal 18  
Cukup jelas.

Pasal 19  
Cukup jelas.

Pasal 20  
Cukup jelas.

Pasal 21  
Cukup jelas.

Pasal 22  
Cukup jelas.

Pasal 23  
Cukup jelas.

Pasal 24  
Cukup jelas.

Pasal 25  
Cukup jelas.

Pasal 26  
Cukup jelas.

Pasal 27  
Cukup jelas.

Pasal 28  
Cukup jelas.

Pasal 29  
Cukup jelas.

Pasal 30  
Cukup jelas.

Pasal 31  
Cukup jelas.

Pasal 32  
Cukup jelas.

Pasal 33  
Cukup jelas.

Pasal 34  
Cukup jelas.

Pasal 35  
Cukup jelas.

Pasal 36  
Cukup jelas.

Pasal 37  
Cukup jelas.

Pasal 38  
Cukup jelas.

Pasal 39  
Cukup jelas.

Pasal 40  
Cukup jelas.

Pasal 41  
Cukup jelas.

Pasal 42  
Cukup jelas.

Pasal 43  
Cukup jelas.

Pasal 44  
Cukup jelas.

Pasal 45  
Cukup jelas.

Pasal 46  
Cukup jelas.

Pasal 47  
Cukup jelas.

Pasal 48  
Cukup jelas.

Pasal 49  
Cukup jelas.

Pasal 50  
Cukup jelas.

Pasal 51  
Cukup jelas.

Pasal 52  
Cukup jelas.

Pasal 53  
Cukup jelas.

Pasal 54  
Cukup jelas.

Pasal 55  
Cukup jelas.

Pasal 56  
Cukup jelas.

Pasal 57  
Cukup jelas.

Pasal 58  
Cukup jelas.

Pasal 59  
Cukup jelas.

Pasal 60  
Cukup jelas.

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN ROKAN HILIR NOMOR 169**