

**PEMERINTAH KOTA MAGELANG**

**PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG  
NOMOR 5 TAHUN 2001  
TENTANG  
BANGUNAN DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA MAGELANG,**

- Menimbang :
- a. bahwa laju perkembangan pembangunan Daerah di Kota Magelang yang diikuti dengan perkembangan pendirian bangunan perlu ditingkatkan pengaturannya searah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK);
  - b. bahwa Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang Nomor 268 Tahun 1978 tentang Bangunan dan Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang, sudah tidak sesuai dengan perkembangan pembangunan yang ada ;
  - c. bahwa untuk melaksanakan penyesuaian tersebut butir a dan b diatas dipandang perlu untuk menyusun dan menetapkan kembali Peraturan Daerah Kota Magelang tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan ;
- Mengingat :
1. Undang - Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kota Kecil dalam lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat ;
  2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046 ) ;
  3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186 ) ;
  4. Undang-undang .....



4. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. 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);
6. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
7. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699 );
8. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah ( Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839 );
9. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1982 tentang Irigasi ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 22 );
10. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3293 );
11. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3338 );
12. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang;

**Dengan Persetujuan**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MAGELANG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG TENTANG BANGUNAN DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.**

**BAB I .....**



**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kota Magelang ;
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Magelang ;
- c. Walikota adalah Walikota Magelang ;
- d. Instansi Tehnis Yang Berwenang adalah Instansi yang ditunjuk dan diberi wewenang oleh Walikota dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota ;
- e. Bangunan adalah suatu susunan yang berdiri di atas, atau di dalam tanah dan atau air secara tetap , yang membentuk ruangan terbatas sebagian atau seluruhnya untuk aktifitas manusia, hewan atau menyimpan barang;
- f. Mendirikan Bangunan adalah mendirikan, memperbaiki, memperluas, memindahkan sebagian atau seluruhnya suatu bangunan , termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan;
- g. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut ;
- h. Merobolikan bangunan adalah meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi ;
- i. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai, as saluran atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangun-bangunan ;
- j. Koefisien Dasar Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling pekarangan ;
- k. Koefisien Lantai Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan antara jumlah luas lantai bangunan dengan luas kapling / pekarangan ;
- l. Koefisien Bangunan adalah tinggi bangunan diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut ;
- m. Bangunan .....



- m. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun ;
- n. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan 5 (lima) sampai dengan 15 (lima belas) tahun ;
- o. Bangunan Temporer adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun ;
- p. Harga Bangunan adalah harga bangunan menurut perhitungan analisa yang telah diperiksa kebenarannya oleh Instansi teknis yang ditunjuk dan diberi wewenang oleh Walikota;
- q. Jalan Protokol/Utama adalah jalan dengan lebar badan jalan lebih dari 8 (delapan) meter ;
- r. Jalan Kolektor adalah jalan dengan lebar badan jalan lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 8 (delapan) meter;
- s. Jalan Antar Lingkungan adalah jalan dengan lebar badan jalan sampai dengan 3 (tiga) meter ;
- t. I M B adalah Izin Mendirikan Bangunan ;
- u. P I M B adalah Permohonan Izin Mendirikan/Merubah/Merobohkan Bangunan ;
- v. I P B adalah Izin Penggunaan Bangunan ;
- w. P I P B adalah Permohonan Izin Penggunaan Bangunan ;

## BAB II KLASIFIKASI BANGUNAN

### Pasal 2

- (1) Menurut penggunaannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan umum ;
  - b. bangunan perniagaan / jasa ;
  - c. bangunan pendidikan ;
  - d. bangunan industri ;
  - e. bangunan kelembagaan/perkantoran ;
  - f. bangunan rumah tinggal ;
  - g. bangunan campuran ;
  - h. bangunan khusus ;
  - i. bangunan sosial ;
  - j. bangunan lain-lain .

(2) Menurut .....



- (2) Menurut umurnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. permanen ;
  - b. semi permanen ;
  - c. sementara .
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan di Bagian Wilayah Kota I ;
  - b. Bangunan di Bagian Wilayah Kota II ;
  - c. Bangunan di Bagian Wilayah Kota III ;
  - d. Bangunan di Bagian Wilayah Kota IV.
- (4) Menurut statusnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan Pemerintah ;
  - b. Bangunan Swasta.
- (5) Menurut lokasinya , bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan dipinggir jalan utama/protokol;
  - b. Bangunan dipinggir jalan kolektor ;
  - c. Bangunan dipinggir jalan antar lingkungan .
- (6) Menurut ketinggiannya, diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan 1 (satu) lantai ;
  - b. Bangunan 2 (dua) lantai ;
  - c. Bangunan 3 (tiga) lantai ;
  - d. Bangunan 4 (empat) lantai ke atas.

### BAB III

#### PERSYARATAN BANGUNAN

##### Bagian Pertama

##### Persyaratan Umum Arsitektur

##### Paragraf 1

##### S i t u a s i

##### Pasal 3

Gambar situasi perletakan bangunan harus memuat penjelasan tentang:

- a. Bentuk kapling/pekarangan yang sesuai dengan peta dari Dinas Pertanahan Kota Magelang;
- b. Nama jalan menuju ke kapling dan di sekeliling kapling ;
- c. Peruntukan bangunan di sekeliling kapling ;
- d. Letak bangunan didalam kapling ;
- e. Garis sempadan ;

f. Arah .....



- f. Arah mata angin ;
- g. Skala gambar.

#### Pasal 4

Gambar situasi bangunan yang telah disetujui Instansi teknis yang berwenang menjadi kelengkapan PIMB.

#### Paragraf 2

#### Garis Sempadan

#### Pasal 5

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan ( rencana jalan ) / as sungai / as saluran di sekeliling bangunan ditentukan berdasarkan lebar jalan ( rencana jalan ) / lebar sungai / lebar as saluran, fungsi jalan dan peruntukan kapling / pekarangan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan / pagar.
- (3) Untuk jalan kecil, letak garis sempadan pondasi bangunan terluar ditetapkan sekurang-kurangnya 2,5 (dua setengah) meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (4) Letak garis pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua ) meter dari batas kapling atau dapat ditentukan atas dasar kesepakatan tetangga yang saling berbatasan.
- (5) Garis pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga ditentukan setelah memperhatikan ayat (2) dan (3) serta prosentase luas bangunan terhadap luas kapling.

#### Pasal 6

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berimpitan dengan batas terluar daerah milik jalan.
- (2) Pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan tinggi maksimum 1,5 (satu setengah) meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.

(3) Garis .....



- (3) Garis lengkung pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan ukuran radius/serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.

#### Pasal 7

- (1) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (2) Pemilik bangunan yang lebih dekat dengan jalan umum wajib memberikan jalan orang bagi pemilik pekarangan yang letaknya lebih jauh dari jalan umum tersebut.

#### Pasal 8

- (1) Garis sempadan cucuran atap teras/loteng terluar atau cucuran atap bangunan, yang sejajar dengan jalan bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 1 (satu meter) dari garis pondasi pagar terluar.
- (2) Teras/loteng tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (3) Teras/Loteng bangunan tidak dibenarkan mengarah/menghadap ke kapling tetangga, tanpa persetujuan tetangga.
- (4) Garis konstruksi terluar teras/loteng bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (5) Pembangunan sampai batas persil harus memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- a. menjamin adanya peredaran udara bersih dan sinar matahari yang cukup ;
  - b. menjamin adanya keamanan terhadap bahaya kebakaran;
  - c. menjamin terhindarnya gangguan terhadap tetangga.

#### Pasal 9

- (1) Garis konstruksi terluar suatu tritis/oversteck yang mengarah ke tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Ruang di bawah tritis/oversteck tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tertutup.
- (3) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang atau pipa talang sampai ke tanah.
- (4) Dilarang menempatkan lobang angin / ventilasi /jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

Pasal 10.....



## Pasal 10

- (1) Garis pondasi terluar bangunan temporer ditentukan berdasarkan petunjuk Instansi Tehnis yang berwenang.
- (2) Bangunan temporer tidak dibenarkan berubah status menjadi bangunan semi permanen dan permanen.

## Pasal 11

- (1) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangun-bangunan menara air, cubluk/septik tank, kolam atau bangunan lain selain bangunan ruang, ditentukan berdasarkan Keputusan Walikota yang dibuat khusus untuk kepentingan tersebut.
- (2) Keadaan bangunan seperti dimaksud ayat 1, tidak dibenarkan berubah menjadi bangunan ruang, sekalipun hanya berstatus sementara.

## Pasal 12

- (1) Garis sempadan mata air apabila tidak ditentukan lain, adalah sekurang-kurangnya radius 200 (dua ratus) meter dari tepi mata air.
- (2) Garis sempadan sungai besar diluar pemukiman apabila tidak ditentukan lain adalah berjarak sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter dan untuk anak sungai 20 (dua puluh) meter diukur dari tepi sungai/anak sungai.
- (3) Untuk sungai di kawasan pemukiman, apabila tidak ditentukan lain, garis sempadan sungai adalah cukup untuk jalan inspeksi (antara 10-15 meter) dihitung dari tepi sungai.
- (4) Sempadan saluran air limbah atau air hujan apabila tidak ditentukan lain cukup untuk jalan inspeksi sekurang-kurangnya 5 (lima) meter dari tepi saluran pada kondisi tanah yang relatif datar dan lebih dari 5 (lima) meter pada kondisi tanah lereng.

## Pasal 13

Garis sempadan di sekitar antene Non Directional Beacon (NDB) :

- a. Apabila tidak ditentukan lain sampai dengan radius 1000 (seribu) meter dari antene tidak diperkenankan ada bangunan-bangunan metal seperti konstruksi kerangka baja, tiang listrik dan lain-lain yang melebihi ketinggian 40 (empat puluh) meter.

b. Di dalam .....



- b Di dalam lokasi perletakan NDB apabila tidak ditentukan lain batas tanah 200 meter x 200 meter bebas bangunan dan benda tumbuh.

Paragraf 3  
Tata Ruang Dalam

Pasal 14

- (1) Bentuk, ukuran dan perlengkapan ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan yang berlaku.
- (2) Perlengkapan ruang harus memenuhi syarat-syarat keselamatan umum yang berlaku.

Paragraf 4  
Tata Ruang Luar

Pasal 15

- (1) Setiap kapling/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus :
  - a. Direncanakan keadaan permukaan tanahnya topografinya dan untuk selanjutnya dapat dimintakan keterangan pada Instansi teknis yang berwenang .
  - b. Mempunyai tempat parkir dengan kapasitas yang memadai dan tidak memenuhi jalan di sekelilingnya, kecuali kapling yang tidak terjangkau roda empat.
- (2) Setiap kapling/pekarangan bilamana memerlukan jembatan atau titian untuk masuk ke dalamnya, harus dibuat berdasarkan petunjuk Instansi teknis yang berwenang .
- (3) Bilamana kapling/pekarangan berada di lingkungan yang belum mempunyai rencana jaringan jalan, harus menyediakan jalan menuju ke kapling menurut petunjuk Instansi teknis yang berwenang .

Paragraf 5 .....



Paragraf 5  
T a t a B a n g u n a n  
Pasal 16

- (1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan bahaya kebakaran.
- (2) Ketentuan KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Untuk daerah - daerah yang belum memiliki Rencana Tata Ruang apabila tidak ditentukan lain KDB maximum adalah 60 % ( enam puluh perseratus).

Pasal 17

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas jalan.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperkenankan dibangun / berada di atas sungai / saluran / selokan / parit pengairan.
- (4) Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur bangunan tradisional, sehingga secara estelika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.

Paragraf 6  
Ketinggian Bangunan  
Pasal 18

- (1) Tinggi bangunan ditentukan sesuai dengan RUTRK/RDTRK/RTRK setempat dihitung dari permukaan lantai dasar hingga bibir atap bangunan.

(2) Untuk .....



- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Walikota dengan mempertimbangkan lebar jalan dan penggunaan bangunan.
- (3) Untuk bangunan tinggi dan bertingkat berlaku Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di masing-masing lokasi.

#### Paragraf 7

#### K e b a k a r a n

#### Pasal 19

- (1) Setiap bangunan untuk perniagaan / jasa dan industri harus memiliki cara, sarana dan alat / perlengkapan pencegahan / penanggulangan bahaya kebakaran yang dapat menimbulkan ancaman jiwa maupun harta yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan tersebut diatas harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang:
  - a. cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran;
  - b. cara menghindari bahaya kebakaran;
  - c. cara mengetahui sumber bahaya kebakaran;
  - d. cara mencegah bahaya kebakaran.

#### Paragraf 8

#### Pencegahan Pencemaran

#### Pasal 20

Setiap bangunan yang dapat mengancam pencemaran lingkungan harus memiliki cara untuk mengendalikan sumber pencemaran agar tidak merusak keseimbangan lingkungan sekitarnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Paragraf 9

#### Perlengkapan Bangunan

#### Pasal 21

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan penerangan luar bangunan secukupnya.



- (2) Setiap bangunan atau kompleks bangunan dilengkapi dengan tiang bendera dengan bentuk, ukuran dan tempat menurut petunjuk / ketentuan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan dapat dilengkapi bangunan pengamanan terhadap usaha kekerasan atau pengerusakan antara lain terali, pagar, pintu pagar, gardu jaga / menara jaga.
- (4) Setiap bangunan atau kompleks bangunan dapat dilengkapi dengan tempat jemuran dengan ketentuan aman dan terlindung dari pandangan umum.
- (5) Setiap bangunan atau komplek bangunan harus dilengkapi dengan nomor IMB dan IPB.
- (6) Pemberian nomor, ukuran dan penempatannya diatur dengan Keputusan Walikota.
- (7) Setiap bangunan dapat diberi ornamen atau hiasan tambahan yang bercorak budaya daerah atau serasi dengan gaya arsitektur bangunan itu sendiri dan sesuai dengan lingkungan.

## Bagian Kedua

### Persyaratan Khusus Arsitektur

#### Paragraf 1

#### Bangunan Umum

#### Pasal 22

Yang termasuk golongan ini adalah :

- a. Bangunan tempat pertemuan umum yang dipergunakan untuk kesenian, olah raga atau perjumpaan sejenisnya ;
- b. Bangunan tempat pertemuan umum yang dipergunakan untuk rekreasi umum ;
- c. Bangunan tempat pertemuan umum yang dipergunakan untuk perpindahan jasa transportasi / angkutan umum ;

#### Pasal 23

- (1) Setiap bangunan umum harus memiliki pintu bahaya dengan ketentuan lebar sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan dalam keadaan penuh dengan waktu secepatnya.
- (2) Setiap bangunan umum harus dapat dijangkau alat pemadam kebakaran sedekat mungkin.

(3) Setiap .....



- (3) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan disekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling.

#### Paragraf 2

#### Bangunan Perniagaan / Jasa

#### Pasal 24

Yang termasuk golongan ini adalah :

- a. Bangunan tempat dilakukan penjualan jasa ;
- b. Bangunan tempat dilakukan transaksi jual/beli secara langsung.

#### Pasal 25

- (1) Setiap bangunan perniagaan / jasa dapat diletakkan berderet dan bersambung, dengan ketentuan harus memperhatikan pencegahan menjalarnya kebakaran dari dan ke bangunan lain.
- (2) Setiap bangunan perniagaan / jasa dapat dibangun dengan memperhatikan KDB dan KLB sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku dengan ketentuan bangunan tidak berubah status ke golongan yang lain.
- (3) Setiap bangunan perniagaan / jasa harus memiliki pintu bahaya dengan ketentuan lebar sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan dalam waktu secepatnya.
- (4) Setiap bangunan perniagaan harus dapat dijangkau oleh alat pemadam kebakaran sedekat mungkin.
- (5) Pemasangan papan nama atau papan iklan diatur lebih lanjut didalam Keputusan Walikota atau Peraturan Daerah.

#### Paragraf 3

#### Bangunan Pendidikan

#### Pasal 26

Yang termasuk golongan ini adalah :

- a. Semua bangunan tempat dilakukan kegiatan pendidikan formal, non formal, agama, kejuruan, ketrampilan ;

b. Bangunan .....



- b. Bangunan tempat pengelolaan sumber informasi atau data yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan ;
- c. Bangunan tempat dilakukan kegiatan pengamatan, penelitian, perencanaan, perancangan yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan.

#### Pasal 27

- (1) Setiap bangunan pendidikan harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling / pekarangan.
- (2) Setiap bangunan pendidikan dapat dibangun dengan KDB dan KLB sesuai dengan Rencana Tata Ruang / Peraturan Perundangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan pendidikan harus memperhitungkan lebar pintu keluar halaman dan pintu keluar ruang sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan dalam waktu secepatnya baik untuk ruang kelas maupun untuk laboratorium.

#### Paragraf 4

#### Bangunan Industri

#### Pasal 28

Yang termasuk golongan ini adalah bangunan yang dipergunakan untuk kegiatan :

- a. Pengolahan bahan mentah, bahan setengah jadi menjadi bahan jadi dalam jumlah yang banyak atau terbatas ;
- b. Penyimpanan barang dalam jumlah banyak atau terbatas ;
- c. Pembangkit, penyalur atau pembagi tenaga listrik.

#### Pasal 29

- (1) Setiap bangunan atau kompleks bangunan industri harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan lain disekitarnya menurut ketentuan yang berlaku atau minimal 8 (delapan) meter dan 5 (lima) meter dari batas kapling / pekarangan.

(2) Setiap .....



- (2) Setiap bangunan industri apabila tidak ada ketentuan lain dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60 %.
- (3) Setiap bangunan industri harus dapat dijangkau oleh alat pemadam kebakaran sedekat mungkin dan memiliki lebar pintu keluar halaman dan pintu keluar ruang sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruangan atau bangunan dalam waktu secepatnya;
- (4) Setiap bangunan atau kompleks bangunan industri harus memiliki penampungan air yang sewaktu-waktu dapat digunakan untuk mencegah bahaya kebakaran, dengan kapasitas tampung tertentu.
- (5) Setiap bangunan industri harus dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung.
- (6) Setiap bangunan industri harus dilengkapi dengan sistim pengolahan limbah sesuai ketentuan yang berlaku dan penghijauan lingkungan dengan baik.
- (7) Di setiap bangunan industri yang dibangun di atas kawasan yang belum memiliki Rencana Tata Ruang wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan sesuai petunjuk Instansi yang berwenang atau instansi teknis yang ditunjuk Walikota.

#### Paragraf 5

#### Bangunan Kelembagaan

#### Pasal 30

Yang termasuk golongan ini adalah semua bangunan yang digunakan untuk kegiatan :

- a. Yang berhubungan dengan urusan perkantoran ;
- b. Yang ada hubungannya dengan bidang kesehatan atau perawatan sosial ;
- c. Yang ada hubungannya dengan telekomunikasi.

#### Pasal 31

- (1) Setiap bangunan kelembagaan harus mempunyai jarak bangunan dengan sekitarnya sekurang-kurangnya 8 (delapan) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling / pekarangan.

(2) Setiap .....



- (2) Setiap bangunan kelembagaan dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60 % atau didasarkan pada Rencana Tata Ruang yang berlaku.

#### Paragraf 6

#### Bangunan Rumah Tinggal

#### Pasal 32

Yang termasuk golongan ini adalah semua bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal yang berupa :

- a. Rumah tunggal ;
- b. Rumah kopel ;
- c. Rumah susun ;
- d. Rumah bedeng / deret ;
- e. Komplek perumahan (real estate).

#### Pasal 33

- (1) Setiap bangunan tempat tinggal dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60 % atau didasarkan pada Rencana Tata Ruang yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan yang berimpit dengan pagar samping/belakang dilarang menyediakan lobang dalam bentuk jendela atau angin-angin (ventilasi) mengarah ke tetangga yang dapat menimbulkan gangguan keleluasaan/ketentraman pribadi tetangga atau lingkungan sekitarnya.

#### Pasal 34

Bangunan tempat tinggal yang pelaksanaannya dikelola oleh suatu badan dan jumlahnya cukup banyak, harus memperhitungkan perimbangan fasilitas lingkungan secara layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 35

- (1) Setiap bangunan tempat tinggal yang dibangun di atas kawasan yang belum memiliki Rencana Tata Ruang wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku



- (2) Kewajiban perencanaan sepenuhnya ditanggung oleh pihak pemohon izin.
- (3) Kewajiban pelaksanaan ini akan diatur lebih lanjut di dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

#### Pasal 36

- (1) Tidak dibenarkan merubah status golongan atau penggunaan bangunan rumah tinggal tanpa izin Walikota.
- (2) Perubahan status golongan bangunan hanya dibenarkan menjadi golongan bangunan campuran dan untuk selanjutnya diatur pada pasal 38 Peraturan Daerah ini.

#### Paragraf 7

#### Bangunan Campuran

#### Pasal 37

Yang termasuk golongan ini adalah bangunan dengan status induk:

- a. Bangunan rumah tinggal ditambah dengan :  
perdagangan dan jasa atau industri (ringan, kerajinan) atau kelembagaan.
- b. Bangunan umum ditambah dengan :  
perdagangan dan jasa atau kelembagaan
- c. Bangunan industri ditambah dengan :  
perdagangan dan jasa atau kelembagaan.
- d. Bangunan kelembagaan ditambah dengan perdagangan dan jasa.
- e. Bangunan pendidikan ditambah bangunan umum atau perniagaan atau kelembagaan.

#### Pasal 38

- (1) Semua bangunan campuran diatur menurut status induknya ditambah status tambahannya yang kemudian menyesuaikan dengan status induknya bukan sebaliknya.
- (2) Bangunan tambahan yang dimaksud ayat (1) pasal ini, luasnya tidak boleh lebih besar dari bangunan induknya.



- (3) Status tambahan tidak dibenarkan dirubah tanpa izin Instansi yang berwenang .

Paragraf 8  
Bangunan Khusus  
Pasal 39

Yang termasuk golongan ini adalah:

- a. Semua bangunan milik Hankam yang diatur secara tersendiri ;
- b. Semua bangunan milik badan otorita yang diatur secara tersendiri ;
- c. Semua bangunan milik Pemerintah Pusat yang bersifat rahasia dan diatur secara tersendiri.

Pasal 40

- (1) Pemeriksaan umum terhadap PIMB atau IPB bangunan khusus dilakukan oleh Instansi Teknis yang berwenang.
- (2) Penanggung jawab pemberian izin adalah Walikota setelah mendapat saran dan persetujuan dari instansi teknis yang berwenang.

Paragraf 9  
Bangunan Sosial  
Pasal 41

Yang termasuk golongan ini adalah semua bangunan yang digunakan untuk kegiatan:

- a. Peribadatan dan keagamaan ;
- b. Penampungan, pembinaan, dan perawatan orang lanjut usia, cacat mental/fisik ;
- c. Rehabilitasi sosial masyarakat.

Pasal 42

Bangunan sosial dapat dibangun dengan KDB tidak lebih dari 60 % atau didasarkan pada Rencana Tata Ruang Kota.

Paragraf 10 .....



Paragraf 10  
Bangunan Lain-lain  
Pasal 43

Yang termasuk golongan ini adalah:

- a. Semua bangunan bukan gedung yang berfungsi sebagai penunjang bangunan, seperti: menara air, menara antena, reklame, gapura, pagar, makam, papan nama kantor dan sebagainya.
- b. Semua bangunan ruang yang berfungsi sebagai fasilitas penunjang/umum, seperti: pos keamanan, toilet, telepon umum, pos polisi dan sebagainya.
- c. Bangunan perkerasan tanah, seperti: lantai jemur, jalan aspal/beton dan sebagainya.
- d. Bangunan utilitas, seperti: saluran air, jaringan telpon, jaringan air bersih, jaringan listrik, dan sebagainya.

Pasal 44

- (1) Semua bangunan lain-lain yang merupakan bangunan penunjang bangunan utama dapat diletakkan di daerah sempadan bangunan dengan ketentuan cucuran atap dengan bagian atas bangunan tidak melebihi batas kapling dan ketinggian bangunan memenuhi ketentuan yang berlaku serta tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
- (2) Semua bangunan lain-lain yang diletakkan di ruang jalan harus memenuhi ketentuan yang berlaku dan tidak mengganggu kepentingan umum serta keselamatan umum.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Konstruksi  
Paragraf 1  
Bangunan Satu Lantai  
Pasal 45

Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri di atas pondasi dengan peruntukan menahan beban bangunan satu lantai, serta pada bangunan tidak terdapat pemanfaatan lain selain pada luasan lantai dasarnya.

Pasal 46 .....



## Pasal 46

- (1) Bangunan satu lantai sementara tidak diperkenankan berada dipinggir jalan utama/arteri kota kecuali dengan izin Walikota dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 2 (dua) tahun.
- (2) Bangunan satu lantai sementara yang dipergunakan sebagai brak kerja maupun kegiatan lain tidak diperbolehkan untuk rumah tangga.

## Pasal 47

- (1) Bangunan satu lantai semi permanen tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama/arteri kota.
- (2) Bangunan satu lantai semi permanen dapat berubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh Instansi yang berwenang dan dinyatakan memenuhi syarat.

## Paragraf 2

## Bangunan Bertingkat

## Pasal 48

Yang termasuk kelompok ini adalah:

- a. Bangunan bertingkat permanen dengan ketinggian 2 (dua) sampai dengan 5 (lima) lantai ;
- b. Bangunan bertingkat semi permanen dengan ketinggian 2 (dua) lantai.

## Pasal 49

- (1) Bangunan bertingkat semi permanen tidak diperkenankan dibangun di jalan utama.
- (2) Bangunan bertingkat semi permanen kelompok ini tidak dapat berubah menjadi bangunan permanen.

## Paragraf 3

## Bangunan Tinggi

## Pasal 50

Yang termasuk kelompok ini adalah bangunan tinggi permanen dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima).



Bagian Keempat  
Persyaratan Ketahanan Konstruksi

Paragraf 1

Tahan Gempa

Pasal 51

Tiap-tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap getaran dan gaya gempa bumi sesuai Peraturan Gempa Indonesia.

Paragraf 2

Tahan Api

Pasal 52

Tiap bangunan dan bagian konstruksi yang dinyatakan mempunyai tingkat bahaya api cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang tahan api sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Tahan Angin

Pasal 53

Tiap Bangunan dan bagian konstruksinya yang berada di tempat yang mempunyai kecepatan angin tinggi harus diperhitungkan terhadap angin.

Bagian Kelima

Persyaratan Utilitas

Paragraf 1

Jaringan Air Bersih

Pasal 54

(1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.

(2) Pemilihan .....



- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharannya.

#### Pasal 55

- (1) Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi.
- (2) Sumber air yang bukan dari sumber resmi tidak boleh merusak dan mengganggu lingkungan dan dibuat dengan izin Instansi yang berwenang.
- (3) Untuk bangunan-bangunan dimana pelayanan air/air minum tidak boleh terputus, disyaratkan memiliki sumber air/air minum cadangan untuk keadaan darurat dan penanggulangan kebakaran yang jumlahnya cukup untuk memenuhi kepastian pelayanan, sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 56

- (1) Proses pelaksanaan instalasi air minum/air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan Perusahaan Daerah Air Minum.
- (2) Sebelum instalasi air minum/air bersih dioperasikan harus dilakukan pengujian instalasi terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Paragraf 2

#### Jaringan Air Hujan

#### Pasal 57

- (1) Dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran pembuangan air hujan dan dapat dihubungkan dengan saluran kota atau dibuat sumur peresapan.
- (2) Air hujan yang jatuh di atas atap dapat disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa dengan ukuran yang memadai.

(3) Pemasangan .....



- (3) Pemancangan dan peletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan kekokohan bangunan.

Paragraf 3  
Jaringan Air kotor  
Pasal 58

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan teknik yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor dimaksud ayat (1) harus dibuang dan dialirkan ke bak pengolahan (septic tank) menuju sumur peresapan.
- (3) Bilamana ayat (2) tidak memungkinkan, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses pengolahan atau sumur peresapan.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada dibagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.

Paragraf 4  
Pembuangan Sampah  
Pasal 59

- (1) Setiap bangunan harus menyediakan tempat sampah didalam kapling secara tertutup dan ditempatkan di lokasi yang mudah dijangkau oleh armada sampah.
- (2) Dalam hal lingkungan tersebut belum dilayani oleh armada sampah, maka sampah-sampah harus dimasukkan kubangan/dibakar dengan cara-cara yang aman dan baik.

Paragraf 5  
Instalasi Elevator/Lift dan Eskalator  
Pasal 60

Jenis, mutu bahan dan peralatan instalasi yang dipakai, pemilihan sistem dan program pelaksanaan instalasi harus memenuhi standar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 6 .....



## Paragraf 6

## Instalasi Sistem Udara, Pencerangan dan Akustik

## Pasal 61

Jenis, mutu bahan dan peralatan instalasi yang dipakai, sistem dan proses pelaksanaannya harus memenuhi standar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Bagian Keenam

## Persyaratan Elektrikal

## Paragraf 1

## Instalasi Listrik

## Pasal 62

- (1) Jenis, mutu bahan dan peralatan instalasi listrik yang dipakai serta jaringannya harus sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku di Perusahaan Listrik Negara.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatannya harus diamankan dari bahaya/gangguan-gangguan luar yang mungkin merusak instalasi listrik tersebut.
- (3) Proses pelaksanaan instalasi listrik harus memenuhi standar dan ketentuan-ketentuan Perusahaan Listrik Negara.

## Paragraf 2

## Jaringan Telepon dan Elektronika

## Pasal 63

Jenis, mutu, sifat-sifat bahan dan peralatan instalasi yang dipergunakan serta proses pelaksanaannya harus memenuhi standar dan ketentuan lain yang berlaku.

## Paragraf 3

## Penangkal Petir

## Pasal 64

- (1) Jenis mutu, sifat-sifat bahan dan peralatan instalasi penangkal petir harus memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku.

(2) Pemilihan .....



- (2) Pemilihan dan penempatan sistem instalasi penangkal petir dan proses pelaksanaannya harus memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku.

#### BAB IV

### IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, MEROBOHKAN BANGUNAN, MERUBAH BANGUNAN DAN IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN

#### Bagian Pertama

#### Izin Mendirikan Bangunan

#### Paragraf 1

#### Kewajiban dan Larangan

#### Pasal 65

- (1) Untuk mendirikan bangunan wajib ada izin untuk membangun dari Walikota.
- (2) Dilarang mendirikan bangunan apabila :
- Tanpa izin bangunan yang diberikan oleh Walikota ;
  - Menyimpang dari ketentuan atau syarat yang tercantum dalam izin bangunan ;
  - Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian izin ;
  - Menyimpang dari ketentuan dalam Perda ini atau Peraturan lain yang tidak bertentangan dengan Perda ini;
  - Membangun di atas tanah orang lain tanpa seijin pemilik atau kuasanya secara sah termasuk di atas tanah negara.
- (3) Izin bangunan baru mempunyai kekuatan mengikat setelah diserahkan kepada pemohon.

#### Paragraf 2

#### Petunjuk Perencanaan

#### Pasal 66

Sebelum mengajukan PIMB pemohon harus minta petunjuk tentang rencana mendirikan bangunan kepada Instansi teknis yang berwenang yang meliputi :

- Jenis/peruntukan bangunan ;
- Luas lantai di atas/lapis di atas/di bawah permukaan tanah bangunan
- Garis sempadan yang ditentukan/gambar ukur ;

e. Presentase .....



- e. Presentase luas bangunan terhadap luas kapling ;
- f. Spesifikasi perwujudan bangunan (arsitektural) ;
- g. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan bangunan ;
- h. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

### Paragraf 3

#### Perencana Bangunan

#### Pasal 67

- (1) Perencana bangunan adalah perseorangan atau badan hukum.
- (2) Perencana bangunan dibedakan antara:
  - a. Perencana bangunan sampai 2 lantai dalam hal ini dapat dilakukan oleh seorang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Walikota ;
  - b. Perencana bangunan lebih dari 2 lantai dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan bidang dan nilai bangunan ;
- (3) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Paragraf 4

#### Perencanaan Bangunan

#### Pasal 68

Perencanaan bangunan terdiri atas :

- a. Perencanaan arsitektur meliputi :
  - 1) Situasi/tata letak bangunan ;
  - 2) Denah bangunan ;
  - 3) Tampak bangunan ;
  - 4) Potongan bangunan ;
  - 5) Detail arsitektur ;
  - 6) Tata ruang dalam ;
  - 7) Tata ruang luar.
- b. Perencanaan konstruksi meliputi :
  - 1) Perencanaan umum sipil ;
  - 2) Perencanaan khusus sipil ;
  - 3) Perencanaan detail konstruksi.

c. Perencanaan .....



- c. Perencanaan utilitas meliputi :
- 1) Perencanaan air bersih ;
  - 2) Perencanaan pembuangan air hujan ;
  - 3) Perencanaan pembuangan air kotor ;
  - 4) Perencanaan pembuangan sampah ;
  - 5) Perencanaan pembuangan udara/gas/uap kotor ;
  - 6) Perencanaan penerangan dan akustik ;
  - 7) Perencanaan jaringan dan peralatan mekanikal ;
  - 8) Perencanaan jaringan dan peralatan elektrik.

#### Pasal 69

- (1) Ukuran yang dipergunakan dalam gambar rencana, perhitungan bestek dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu harus satuan metrik.
- (2) Bahasa yang digunakan dalam gambar rencana perhitungan bestek dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu harus bahasa Indonesia/istilah populer.
- (3) Peraturan/standar tehnik yang harus dipakai ialah peraturan/standar tehnik yang berlaku di Indonesia yang antara lain meliputi Peraturan Beton, Peraturan Baja, Peraturan Konstruksi Kayu, Peraturan Muatan dan standar tehnik yang berlaku di negara lain tetapi dapat dipakai di Indonesia.

#### Paragraf 5

#### Tata Cara Mengajukan PIMB

#### (Permohonan Izin Mendirikan Bangunan)

#### Pasal 70

- (1) PIMB diajukan sendiri oleh perscorangan atau suatu badan hukum atau oleh suatu pihak yang diberi kuasa olehnya, kepada Walikota melalui Instansi yang berwenang.
- (2) PIMB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang disediakan oleh Instansi yang berwenang dengan dibubuhi materai secukupnya.
- (3) Instansi yang berwenang memberi tanda terima PIMB kepada pemohon IMB setelah semua persyaratan yang ditentukan dalam isian lembar PIMB dipenuhi.
- (4) Walikota menetapkan bentuk dan isi lembar isian PIMB.

Pasal 71 .....



## Pasal 71

- (1) Lembar isian PIMB sekurang-kurangnya berisi keterangan tentang :
- a. Nama pemohon ;
  - b. Alamat pemohon ;
  - c. Maksud permohonan ;
  - d. Jenis bangunan yang direncanakan ;
  - e. Peruntukan bangunan yang direncanakan ;
  - f. Letak pekarangan tempat yang direncanakan ;
  - g. Uraian terperinci mengenai konstruksi bangunan.
- (2) Keterangan dalam lembar isian PIMB dilampiri :
- a. Salinan surat bukti pemilikan atas tanah yang bersangkutan/ sertifikat / surat keterangan Tanah / surat Keterangan Pendaftaran tanah / surat pelimpahan penggunaan tanah yang sah ;
  - b. Bestek bangunan (untuk bangunan tertentu) ;
  - c. Peta situasi bangunan ;
  - d. Gambar rencana bangunan dengan skala 1:50/1:100/1:200 ;
  - e. Perhitungan konstruksi dan perhitungan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan tertentu ;
  - f. Nama perencana, pelaksana dan pengawas untuk bangunan tertentu ;
  - g. Persetujuan tetangga untuk bangunan :
    - 1) Bertingkat 2 (dua) atau lebih ;
    - 2) Bangunan yang dibangun kurang 2 (dua) meter dari batas tanah ;
    - 3) Bangunan untuk kegiatan yang dapat menimbulkan gangguan.

## Paragraf 6

## Pengecualian IMB

## Pasal 72

IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan-pekerjaan di bawah ini :

- a. Bangunan yang sifatnya sementara, dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan Instansi teknis yang berwenang .
- b. Pekerjaan .....



- b. Pekerjaan Pemeliharaan/perbaikan bangunan antara lain :
- 1) Memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi, dan luas lantai bangunan serta denah bangunan ;
  - 2) Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan, memperbaiki ubin bangunan ;
  - 3) Memperbaiki penutup atap tanpa merubah konstruksinya ;
  - 4) Memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih 1 m<sup>2</sup> ;
  - 5) Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi ;
  - 6) Memperbaiki langit-langit tanpa merubah jaringan lain.
- c. Bangunan yang dibuat oleh Pemerintah Kota Magelang.

#### Paragraf 7

#### Pemeriksaan Umum

#### Pasal 73

- (1) Instansi teknis yang berwenang memeriksa PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administratif, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku.
- (2) Instansi teknis yang berwenang dapat memanggil secara tertulis pemohon IMB untuk menyempurnakan PIMB
- (3) Instansi teknis yang berwenang menyampaikan PIMB kepada Walikota dengan dilampiri pertimbangan dan perhitungan biaya yang harus dibayar.

#### Paragraf 8

#### Keputusan IMB

#### Pasal 74

- (1) Walikota memutuskan PIMB selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung dari diterimanya PIMB oleh Instansi teknis yang berwenang .
- (2) Keputusan tentang PIMB disampaikan kepada pemohon secara tertulis dengan surat tercatat atau melalui ekspedisi
- (3) Apabila dalam waktu enam bulan pemohon belum mendapatkan izin maka izin dianggap telah diberikan dan pemohon berhak mendapat surat keputusan izin pembangunan dari Walikota .

Pasal 76 .....



## Pasal 75

- (1) PIMB dapat dikabulkan untuk seluruh bangunan yang direncanakan atau sebagian yang secara struktural merupakan bagian yang terpisah.
- (2) PIMB ditolak apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan dalam PIMB bertentangan dengan :
  - a. Rencana tata ruang kota ;
  - b. Kepentingan umum ;
  - c. Ketertiban dan keamanan umum ;
  - d. Kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan ;
  - e. Hak dan kepentingan pihak ketiga ;
  - f. Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penolakan PIMB diberitahukan dengan Surat Walikota disertai alasan penolakannya.

## Pasal 76

- (1) Penerbitan Surat Keputusan IMB dilakukan apabila semua persyaratan PIMB telah dipenuhi dan pemohon telah melunasi retribusi IMB.
- (2) Keputusan PIMB dapat ditunda berdasarkan alasan :
  - a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian khusus persyaratan konstruksi, arsitektur, instalasi atau kelengkapan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan dalam PIMB ;
  - b. Pemerintah Daerah secara nyata sedang merencanakan Rencana Tata Ruang Kota.
- (3) Penundaan keputusan PIMB ditetapkan dalam Keputusan Walikota dengan menyebutkan alasan penundaannya.
- (4) Penundaan keputusan PIMB berdasarkan alasan tersebut pada ayat (3) hanya dapat dilakukan sekali dan untuk jangka waktu tidak lebih dari tiga bulan terhitung sejak ditetapkan .

## Pasal 77

- (1) IMB berisi keterangan tentang :
  - a. Nama penerima IMB ;
  - b. Alamat penerima IMB ;

c. Jenis .....



- c. Jenis bangunan yang diizinkan ;
  - d. Peruntukan bangunan yang diizinkan ;
  - f. Letak pekarangan tempat bangunan yang diizinkan ;
  - g. Retribusi IMB yang ditetapkan;
  - h. Luas Bangunan yang diizinkan.
- (2) IMB disertai lampiran yang berisi keterangan tentang :
- a. RKS bangunan untuk bangunan tertentu/bertingkat/bangunan tinggi ;
  - b. Peta situasi bangunan ;
  - c. Gambar rencana bangunan denganskala 1:50/1:100/1:200 ;
  - d. Perhitungan konstruksi dan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan bertingkat/bangunan tinggi/bangunan dengan bentang lebih dari 10 (sepuluh) meter.

#### Pasal 78

- (1) IMB hanya berlaku bagi orang atau badan penerima IMB yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Bila karena suatu hal orang atau badan penerima IMB tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan bangunan dalam IMB tersebut IMB itu harus dimohonkan balik nama kepada Walikota melalui Instansi teknis yang berwenang .
- (3) Permohonan balik nama IMB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang disediakan oleh Instansi teknis yang berwenang .

#### Pasal 79

- (1) Lembar isian permohonan balik nama IMB sekurang-kurangnya berisi keterangan tentang :
  - a. Nama pemohon ;
  - b. Alamat pemohon ;
  - c. Nomor dan tanggal IMB yang bersangkutan.
- (2) Bila penerima IMB tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan bangunan karena meninggal atau bubar, keterangan dalam lembar isian dilampiri :
  - a. Akta kematian atau akte pembubaran yang sah :



- b. Surat keterangan bahwa pemohon balik nama IMB adalah penerima hak yang sah karena kematian atau pembubaran penerima IMB yang bersangkutan ;
- c. Salinan IMB yang bersangkutan.

#### Pasal 80

- (1) Bila pemohon IMB meninggal atau bubar sebelum PIMB yang diajukan diputuskan, terhadap PIMB itu tidak diambil keputusan
- (2) IMB yang ditetapkan setelah meninggalnya atau setelah bubarnya pemohon, tidak mempunyai kekuatan hukum.

#### Pasal 81

IMB sementara dapat diberikan kepada pemohon dengan mencantumkan persyaratan bahwa bangunan tersebut akan dibongkar lagi setelah melewati jangka waktu yang diberikan terlewati.

#### Paragraf 9

#### Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan Bangunan

#### Pasal 82

Pekerjaan mendirikan bangunan berdasarkan IMB dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disyahkan dalam IMB.

#### Pasal 83

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemilik IMB dapat diwajibkan menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu yang rapat.
- (2) Setiap pemegang IMB wajib memasang papan petunjuk yang memuat keterangan tentang :
  - a. Nomor IMB dan tanggal IMB ;
  - b. Nama pemilik IMB ;
  - c. Waktu pelaksanaan pekerjaan ;
  - d. Jenis bangunan ;



- e. Peruntukan bangunan ;
  - f. Lokasi kapling ;
  - g. Pelaksana pekerjaan ;
  - h. Pengawas pekerjaan ;
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang pemasangan papan petunjuk dimuat didalam Keputusan Walikota.
- (4) Bilamana terdapat sarana kota yang terganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan tidak boleh dilakukan sendiri, melainkan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

#### Paragraf 10

#### Pelaksana Bangunan

#### Pasal 84

- (1) Pelaksana bangunan adalah perseorangan atau badan hukum.
- (2) Bila pelaksana bangunan adalah badan hukum, kepadanya diwajibkan memiliki kualifikasi sesuai peraturan yang berlaku.
- (3) Pelaksana bangunan melaksanakan perintah dan bertanggung jawab kepada perencana bangunan dan pemilik IMB.

#### Pasal 85

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan oleh pelaksana bangunan perseorangan tidak berlaku bagi bangunan sebagai berikut :
- a. Bangunan khusus ;
  - b. Bangunan tinggi ;
  - c. Bangunan gedung negara/pemerintah ;
  - d. Bangunan dengan luas lantai lebih dari 300 m<sup>2</sup>/bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai ;
  - e. Bangunan kompleks perumahan.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan tersebut ayat (1) pasal ini harus dilakukan oleh suatu badan hukum, yang mendapat izin bekerja sebagaimana dimaksud pada pasal 84 ayat (2).

Paragraf 11 .....



Paragraf 11  
Pengawasan Pelaksanaan IMB  
Pasal 86

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemilik IMB diwajibkan mengusahakan agar salinan IMB beserta Lampirannya yang diberikan kepadanya ditempatkan di lokasi pekerjaan agar petugas Instansi teknis yang berwenang pada setiap kesempatan dapat membuat catatan tentang :
  - a. Pemeriksaan umum yang dilakukan ;
  - b. Dimulainya pekerjaan-pekerjaan ;
  - c. Hasil penyelidikan-penyelidikan ;
  - d. Peringatan-peringatan yang perlu diberikan kepada penerima IMB.
- (2) Pengawasan pelaksanaan IMB dilakukan di bawah tanggung jawab Kepala Instansi yang berwenang yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Petugas yang memiliki tanda bukti berupa:
  - a. Surat tugas ;
  - b. Kartu tanda pengenal.

Pasal 87

Pemilik IMB wajib membantu terselenggaranya pemeriksaan pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sebaik-baiknya oleh petugas Instansi teknis yang berwenang dengan memberikan keterangan dan menunjukkan segala sesuatu yang diminta Petugas tersebut.

Pasal 88

Petugas Instansi teknis yang berwenang, memiliki kewenangan untuk :

- a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja ;
- b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS ;
- c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang ditolak setelah pemeriksaan, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan kesehatan/keselamatan umum ;
- d. Melarang .....



- d. Melarang digunakan pekerja yang dianggapnya tidak ahli untuk pekerjaan tersebut dan atau pekerja yang masih dibawah umur ;
- e. Memerintahkan penghentian segera pekerjaan mendirikan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
  - 1) Pelaksanaan pendirian bangunan menyimpang dari izin yang telah ditentukan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan ;
  - 2) Pelaksanaan bangunan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku ;
  - 3) Peringatan tertulis dari Instansi teknis yang berwenang tidak terpenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

## Bagian Kedua

### Izin Merubah Bangunan

#### Paragraf 1

#### Petunjuk Perencanaan Merubah Bangunan

#### Pasal 89

Sebelum mengajukan permohonan Izin Merubah Bangunan, pemohon dapat minta petunjuk terlebih dahulu tentang rencana merubah bangunan kepada Instansi teknis yang berwenang .

#### Pasal 90

Ketentuan dalam Pasal 72 juga berlaku bagi Izin Merubah Bangunan

#### Paragraf 2

#### Perencana Merubah Bangunan

#### Pasal 91

- (1) Perencanaan merubah bangunan dibuat oleh perencana bangunan seperti tersebut pada pasal 67.
- (2) Ketentuan ayat (1) Pasal ini tidak berlaku bagi :
  - a. Bangunan dengan penambahan tidak lebih dari 10 m<sup>2</sup>
  - b. Bangunan dengan penambahan sementara.
- (3) Perencanaan merubah bangunan meliputi:
  - a. Perencanaan arsitektur ;
  - b. Perencanaan .....



- b. Perencanaan konstruksi ;
- c. Perencanaan instalasi.

#### Pasal 92

Ketentuan dalam Pasal 66 juga berlaku bagi rencana perubahan bangunan

#### Paragraf 3

#### Cara mengajukan Permohonan Izin Merubah Bangunan

#### Pasal 93

Ketentuan dalam Pasal 68 dan Pasal 69 juga berlaku bagi pengajuan permohonan Izin Merubah Bangunan.

#### Pasal 94

- (1) Lembar isian permohonan Izin Merubah Bangunan sekurang-kurangnya berisi tentang :
  - a. Nama pemohon ;
  - b. Alamat pemohon ;
  - c. Jenis bangunan yang diubah
  - d. Lokasi bangunan yang diubah ;
  - e. Letak perubahan bangunan yang direncanakan ;
  - f. Berkas Izin Penggunaan Bangunan (IPB).
- (2) Keterangan dalam lembar isian permohonan Izin Merubah bangunan dilampiri :
  - a. IMB bangunan yang diubah ;
  - b. Gambar rencana perubahan bangunan ;
  - c. Izin tetangga untuk bangunan :
    - 1) Bertingkat 2 (dua) atau lebih ;
    - 2) Bangunan yang dibangun kurang 2 (dua) meter dari batas tanah ;
    - 3) Bangunan untuk tempat kegiatan yang dapat menimbulkan gangguan.

#### Paragraf 4

#### Pemberian Izin Merubah Bangunan

#### Pasal 95

Ketentuan dalam Pasal 70 sampai dengan Pasal 76 juga berlaku bagi pemberian Izin Merubah Bangunan.

Paragraf 5 .....



Paragraf 5  
Pelaksanaan Pekerjaan Merubah Bangunan  
Pasal 96

Pekerjaan merubah bangunan dapat dimulai segera setelah diterimanya Izin Merubah Bangunan.

Pasal 97

Ketentuan dalam Pasal 82 sampai dengan Pasal 88 juga berlaku bagi Pelaksanaan Izin Merubah Bangunan.

Paragraf 6  
Pelaksanaan Merubah Bangunan  
Pasal 98

- (1) Walikota menetapkan pekerjaan merubah bangunan tertentu harus dilaksanakan oleh pelaksana bangunan ;
- (2) Ketentuan dalam Pasal 67 juga berlaku bagi pelaksanaan Izin Merubah Bangunan.

Paragraf 7  
Pengawasan Pelaksanaan Izin Merubah Bangunan  
Pasal 99

Ketentuan dalam Pasal 86 sampai dengan Pasal 88 juga berlaku bagi Pengawasan Pelaksanaan Izin Merubah Bangunan.

Bagian Ketiga  
Izin Merobohkan Bangunan  
Paragraf 1  
Klasifikasi Merobohkan bangunan  
Pasal 100

- Merobohkan bangunan dilakukan berdasarkan :
- a. Perintah merobohkan bangunan ;
  - b. Izin merobohkan bangunan.

Paragraf 2 .....



Paragraf 2  
Perintah Merobohkan Bangunan

Pasal 101

Dengan memperhatikan Monumenten Ordonnantie (S.1931-238) dan/atau Peraturan Daerah tentang Tata Ruang Kota serta Peraturan Daerah tentang Bangunan, Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :

- a. Rapuh ("bouwvalleg");
- b. Tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota dan ketentuan lain.

Pasal 102

- (1) Walikota menyatakan suatu bangunan, seluruhnya atau sebagian adalah rapuh ("bouwvalleg") bila bangunan tersebut, seluruhnya atau sebagian, dalam keadaan rusak hingga membahayakan umum, penghuninya atau pihak ketiga, ataupun mengganggu keindahan lingkungan.
- (2) Walikota menyatakan suatu bangunan adalah rapuh (bouwvalleg) atau tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota.
- (3) Walikota menyatakan suatu bangunan adalah rapuh atau karena alasan umur atau fungsi atau estetika atau tradisional berdasarkan pemeriksaan dan penilaian Instansi teknis yang berwenang .
- (4) Instansi teknis yang berwenang dalam melakukan pemeriksaan dan penilaian bangunan tersebut harus memberitahu pemiliknya terlebih dahulu.

Pasal 103

Pemilik bangunan yang diperintahkan merobohkan bangunannya tidak dibebani retribusi merobohkan bangunan.

Paragraf 3  
Persiapan Mengajukan Izin Merobohkan Bangunan

Pasal 104

Sebelum mengajukan permohonan Izin Merobohkan Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Instansi teknis yang berwenang yang meliputi :

- a. Tujuan .....



- a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan ;
- b. Persyaratan merobohkan bangunan ;
- c. Cara merobohkan bangunan ;
- d. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

#### Pasal 105

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan ayat (1) pasal ini tidak berlaku bagi:
  - a. Bangunan sederhana ;
  - b. Bangunan tidak bertingkat dan tidak tinggi.

#### Pasal 106

Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:

- a. Sistem merobohkan bangunan ;
- b. Pengelolaan pelaksanaan merobohkan bangunan ;
- c. Cara pelaksanaan merobohkan bangunan.

#### Paragraf 4

Cara mengajukan Permohonan Izin Merobohkan Bangunan

#### Pasal 107

Ketentuan dalam Pasal 70, Pasal 71 dan Pasal 72 berlaku bagi pengajuan permohonan izin Merobohkan Bangunan.

#### Pasal 108

- (1) Lembaran isian permohonan Izin Merobohkan Bangunan sekurang-kurangnya berisi tentang :
  - a. Nama pemohon ;
  - b. Alamat pemohon ;
  - c. Jenis bangunan yang akan dirobuhkan ;
  - d. Umur bangunan yang akan dirobuhkan ;
  - e. Tujuan merobuhkan ;
  - f. Letak bangunan yang akan dirobuhkan ;
  - g. Pelaksana yang akan merobuhkan ;
  - h. Izin tetangga yang berbatasan.

(2) Keterangan .....



- (2) Keterangan dalam lembar isian permohonan Izin Merobohkan Bangunan dilampiri :
- a. IMB bangunan yang akan dirobohkan ;
  - b. Uraian biaya merobohkan ;
  - c. Berkas Izin Penggunaan Bangunan (IPB).

Paragraf 5

Pemberian Izin Merobohkan Bangunan

Pasal 109

Ketentuan dalam Pasal 70 sampai dengan Pasal 81 juga berlaku bagi pemberian Izin Merobohkan Bangunan.

Paragraf 6

Pelaksanaan Izin Merobohkan Bangunan

Pasal 110

Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari setelah Instansi teknis yang berwenang menyampaikan salinan Izin Merobohkan Bangunan kepada tetangga yang berbatasan dengan bangunan yang akan dirobohkan.

Pasal 111

Pekerjaan merobohkan bangunan berdasarkan Izin Merobohkan Bangunan dilaksanakan menurut cara dan rencana yang disahkan dalam Izin Merobohkan Bangunan.

Pasal 112

- (1) Walikota menetapkan pekerjaan merobohkan bangunan tertentu harus dilakukan oleh pelaksana bangunan;
- (2) Ketentuan dalam Pasal 67 juga berlaku bagi pekerjaan merobohkan bangunan .

Paragraf 7 .....



Paragraf 7  
Pengawasan Pelaksanaan Izin Merobohkan Bangunan  
Pasal 113

Ketentuan dalam Pasal 86 sampai dengan Pasal 88 juga berlaku bagi pengawasan pelaksanaan Izin Merobohkan Bangunan.

Bagian Keempat  
Izin Penggunaan Bangunan  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 114

- (1) Berdasarkan surat keterangan tentang selesainya pekerjaan mendirikan/merubah bangunan, pemilik IMB mohon izin pertama kali untuk mulai pemakaian bangunan yang bersangkutan, dengan menyertakan kelengkapan lampiran yang telah ditentukan oleh Instansi teknis yang berwenang.
- (2) Walikota memberi Izin Penggunaan Bangunan, dengan peruntukan bangunan sesuai dengan yang ditetapkan dalam IMB.
- (3) Dengan alasan apapun kepada pemilik Izin Penggunaan Bangunan tidak diperkenankan melanggar isi ketentuan didalamnya.
- (4) Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IPB yang baru kepada Walikota.

Paragraf 2  
Tata Cara Pengajuan IPB  
Pasal 115

PIPB diajukan sendiri oleh perseorangan atau suatu badan atau suatu pihak yang diberi kuasa olehnya, kepada Walikota melalui Instansi teknis yang berwenang .

Pasal 116 .....



## Pasal 116

- (1) PIPB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang disediakan oleh Instansi teknis yang berwenang dengan dibubuhi materai secukupnya.
- (2) Walikota menetapkan bentuk dan isi lembar isian PIPB.

## Pasal 117

- (1) Lembar isian Permohonan Izin Penggunaan Bangunan sekurang-kurangnya berisi tentang :
  - a. Nama Pemohon ;
  - b. Alamat pemohon ;
  - c. Jenis penggunaan bangunan yang dimohon ;
  - d. Izin Penggunaan Bangunan sebelumnya ;
  - e. Lokasi bangunan yang dimohon.
- (2) Keterangan dalam lembar isian Permohonan Izin Penggunaan Bangunan dilampiri:
  - a. IMB ;
  - b. Berkas IPB sebelumnya ;
  - c. Persetujuan tetangga yang berbatasan untuk bangunan tertentu ;
  - d. Gambar denah dan tampak bangunan.

## Pasal 118

Instansi teknis yang berwenang memberi tanda terima PIPB kepada pemohon IPB setelah semua persyaratan yang ditentukan dalam PIPB dipenuhi.

## Paragraf 3

## Pemeriksaan Umum

## Pasal 119

- (1) Instansi teknis yang berwenang memeriksa PIPB yang diajukan mengenai syarat-syarat administratif, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku.
- (2) Instansi teknis yang berwenang dapat memanggil secara tertulis pemohon IPB untuk menyempurnakan PIPB.

Paragraf 4 .....



Paragraf 4  
Keputusan IPB  
Pasal 120

- (1) Walikota memutuskan PIPB selambat-lambatnya 2 (dua) minggu terhitung dari diterimanya PIPB oleh Instansi teknis yang berwenang.
- (2) Keputusan tentang PIPB disampaikan kepada pemohon secara tertulis dengan surat tercatat atau melalui ekspedisi.

Pasal 121

- (1) Penyerahan Keputusan IPB dilakukan apabila semua persyaratan PIPB telah dipenuhi dan pemohon telah membayar retribusi IPB.
- (2) PIPB dapat dikabulkan untuk seluruh bangunan yang direncanakan atau sebagian yang secara struktural merupakan bagian yang terpisah.

Pasal 122

- (1) PIPB ditolak apabila bangunan yang direncanakan penggunaannya bertentangan dengan :
  - a. Rencana tata ruang kota ;
  - b. Kepentingan umum ;
  - c. Ketertiban dan keamanan umum ;
  - d. Kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan ;
  - e. Hak dan kepentingan pihak ketiga ;
  - f. Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penolakan PIPB diberitahukan dengan Surat Walikota disertai alasan penolakannya.

Pasal 123

- (1) Keputusan PIPB dapat ditunda berdasarkan alasan :
  - a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian khusus persyaratan konstruksi, arsitektur, instalasi atau kelengkapan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan dalam PIPB ;



- b. Pemerintah Daerah secara nyata sedang merencanakan Rencana Tata Ruang Kota.
- (2) Penundaan Keputusan PIPB ditetapkan dalam Keputusan Walikota dengan menyebutkan alasan penundaannya.
- (3) Penundaan keputusan PIPB berdasarkan alasan tersebut pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sekali dan untuk jangka waktu tidak lebih dari tiga bulan terhitung sejak diterimanya PIPB oleh Instansi teknis yang berwenang.

#### Pasal 124

Jangka waktu maksimum Izin Penggunaan Bangunan adalah 20 (dua puluh) tahun atau dengan memperhatikan berakhirnya masa status hak tanah.

#### Pasal 125

- (1) IPB berisi keterangan tentang :
  - a. Nama penerima IPB ;
  - b. Alamat penerima IPB ;
  - c. Lokasi bangunan yang diizinkan ;
  - d. Peruntukan bangunan yang diizinkan ;
  - e. Masa berlakunya IPB ;
  - f. Restribusi IPB yang ditetapkan.
- (2) IPB disertai lampiran yang berisi :
  - a. Gambar denah dan tampak bangunan ;
  - b. Peta situasi bangunan.

#### Pasal 126

- (1) IPB berlaku bagi orang atau badan penerima IPB yang namanya tercantum dalam IPB.
- (2) Bila karena suatu hal orang atau badan penerima IPB tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan bangunan tersebut, maka IPB itu harus dimohonkan balik nama kepada Walikota melalui Instansi teknis yang berwenang .
- (3) Permohonan balik nama IPB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang disediakan oleh Instansi teknis yang berwenang .

Pasal 127 .....



## Pasal 127

- (1) Lembar isian permohonan balik nama IPB sekurang-kurangnya berisi keterangan tentang :
  - a. Nama pemohon ;
  - b. Alamat pemohon ;
  - c. Nomor dan tanggal IPB yang bersangkutan .
- (2) Bila penerima IPB tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan bangunan karena meninggal atau lembaga atau badan hukum bubar, keterangan dalam lembar isian dilampiri :
  - a. Akta kematian atau akta pembubaran yang sah ;
  - b. Surat keterangan bahwa pemohon balik nama IPB adalah penerima hak yang sah karena kematian atau pembubaran penerima IPB yang bersangkutan ;
  - c. Salinan IPB yang bersangkutan.

## Pasal 128

- (1) Bila pemohon IPB meninggal atau bubar sebelum PIPB yang diajukan diputuskan, terhadap PIPB itu tidak diambil keputusan.
- (2) IPB yang ditetapkan setelah meninggalnya atau setelah bubarnya pemohon, tidak mempunyai kekuatan hukum.

## Pasal 129

IPB sementara dapat diberikan dengan mencantumkan syarat dalam IPB tersebut bahwa bangunan yang bersangkutan akan dikembalikan peruntukannya / dibongkar setelah lewatnya jangka waktu yang ditetapkan dalam IPB sementara.

Paragraf 4  
Pengecualian  
Pasal 130

- IPB tidak diperlukan untuk bangunan tersebut di bawah ini:
- a. Bangunan penunjang yang sifatnya sementara
  - b. Bangunan tempat ibadah
  - c. Bangunan pengairan dan irigasi
  - d. Bangunan jembatan penyeberangan.

BAB V .....



**BAB V**  
**PEMBONGKARAN , PENGOSONGAN , PENCABUTAN DAN**  
**SANKSI DENDA**

Bagian Pertama  
Pembongkaran

Pasal 131

- (1) Setiap bangunan yang didirikan atau dirubah tidak berdasarkan izin mendirikan bangunan atau izin merubah bangunan, atau ketentuan – ketentuan lain dalam Perda ini Walikota dapat memerintahkan kepada pemiliknya untuk membongkar bangunan tersebut sebagian atau seluruhnya atas biaya dan beban resiko pemilik.
- (2) Bila selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sesudah perintah pembongkaran tersebut pada ayat (1) Pasal ini disampaikan pemilik bangunan tidak mematuhi perintah tersebut, Walikota atas biaya dan resiko pemilik bangunan dapat membongkar bangunan tersebut, sebagian atau seluruhnya.
- (3) Ketentuan ayat (1) dan (2) pasal ini juga berlaku untuk bangunan yang izin bangunannya karena sesuatu hal telah dicabut atau batal demi hukum.
- (4) Pelanggaran atas Pasal 7 ayat (2) juga dapat dikenakan sanksi menurut Pasal ini.
- (5) Walikota tidak wajib memberi ganti rugi dalam bentuk apapun dalam pelaksanaan pembongkaran menurut Pasal ini.

Bagian Kedua  
Pengosongan  
Pasal 132

- (1) Setiap penggunaan bangunan yang tidak berdasarkan ketentuan dalam IPB serta ketentuan-ketentuan lain dalam Perda ini , Walikota dapat memerintahkan untuk dikosongkan.
- (2) Bila selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sesudah perintah pengosongan tersebut ayat (1) Pasal ini disampaikan dan pemilik bangunan tidak melaksanakannya, maka Walikota atas biaya pemilik bangunan dapat mengosongkan bangunan tersebut.

Bagian Ketiga  
Pencabutan  
Pasal 134

Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Merubah Bangunan dapat dicabut atau batal demi hukum apabila :

a. Persyaratan .....



- a. Persyaratan yang menjadi dasar diberikannya Izin Mendirikan Bangunan atau Izin Merubah Bangunan terbukti tidak benar ;
- b. Menyimpang dari ketentuan dalam Peraturan Daerah ini atau Peraturan lain yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini ;
- c. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah diberikannya izin, pemilik izin mendirikan/merubah bangunan belum mulai pelaksanaan pekerjaan mendirikan / merubah bangunan atau pekerjaan yang telah dimulai dianggap oleh Instansi yang berwenang sebagai pekerjaan persiapan ;
- d. Setelah pekerjaan mendirikan/merubah bangunan dimulai , kemudian dihentikan berturut-turut selama 6 (enam) bulan atau lebih tanpa penyelesaian ;
- e. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan/merubah bangunan menyimpang dari rencana yang disahkan dalam izin mendirikan/merubah bangunan ;
- f. Ketentuan dalam huruf b dan c Pasal ini dapat diperpanjang oleh Walikota apabila alasan-alasan yang menyebabkan keterlambatan dimulainya atau diselesaikannya pekerjaan dapat diterima.

#### Pasal 134

- (1) Pencabutan izin mendirikan/merubah bangunan ditetapkan oleh Walikota secara tertulis dan disampaikan kepada pemilik izin mendirikan/merubah bangunan dengan disertai alasan pencabutan.
- (2) Pemilik izin mendirikan/merubah bangunan diberi kesempatan untuk mengemukakan keberatannya dan mohon peninjauan kembali pencabutan izin mendirikan/merubah bangunan kepada Walikota dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung dari hari setelah disampaikannya pencabutan izin mendirikan / merubah bangunan.

#### Pasal 135

- (1) IPB dapat dicabut apabila dalam pelaksanaan penggunaan bangunan tidak sesuai dengan ketentuan IPB yang telah disahkan atau menyalahi syarat-syarat teknis yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Apabila .....



- (2) Apabila dalam tempo 6 (enam) bulan sejak dikeluarkannya IPB, pelaksanaan penggunaannya belum dimulai, maka IPB tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.
- (3) Pencabutan IPB ditetapkan oleh Walikota secara tertulis dan disampaikan kepada pemilik IPB dengan disertai alasan pencabutan.
- (4) Pemilik IPB diberi kesempatan untuk mengemukakan keberatannya dan mohon peninjauan kembali pencabutan IPB kepada Walikota dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung dari hari setelah disampaikannya pencabutan IPB.

#### Bagian Keempat

#### Sanksi Denda

#### Pasal 136

- (1) Selain sanksi berupa pembongkaran, pengosongan dan pencabutan, Walikota dapat mengenakan sanksi denda setinggi-tingginya 50 % (lima puluh persen) dari harga bangunan.
- (2) Pelaksanaan ketentuan Bagian Pertama sampai dengan Keempat Bab ini, tidak menghapus Ketentuan Pidana yang diatur tersendiri dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB.

### BAB VI

#### PENYIDIKAN

#### Pasal 137

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini adalah :
  - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas ;
  - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana ;
  - c. Meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana ;
  - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana ;
  - e. Melakukan .....



- e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut ;
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana ;
  - g. Menyuruh berhenti melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf e ;
  - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana ;
  - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi ;
  - j. Menghentikan penyidikan ;
  - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

## BAB VII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 138

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan telah mempunyai IMB dan atau IPB berdasarkan Peraturan Daerah yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, dianggap telah mendapatkan IMB dan atau IPB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini telah didirikan tanpa IMB dan atau IPB maka diwajibkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini sudah mendapatkan IMB dan IPBnya.
- (3) Pemilik bangunan yang telah memiliki IMB seperti dimaksud pada ayat (1) Pasal ini wajib mengajukan permohonan izin penggunaan bangunan .

Pasal 139 .....



**Pasal 139**

Bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini sedang diproses PIMBnya atau sedang dilaksanakan berdasarkan IMB menurut Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya, tetap diberlakukan berdasarkan Peraturan Daerah tersebut .

**Pasal 140**

- (1) Pelaksanaan Pasal 138 ayat (1) serta Pasal 139 dikecualikan bagi IMB dan atau IPB yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya, yang kemudian terbukti dapat dikenai sanksi pencabutan izin, pengosongan dan pembongkaran.
- (2) Sanksi sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini dapat dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini.

**BAB VIII****KETENTUAN LAIN-LAIN****Pasal 141**

Dalam hal-hal tertentu Walikota dapat memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendengar pendapat para ahli / Badan Penasehat Teknis Bangunan.

**BAB IX****KETENTUAN PENUTUP****Pasal 142**

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Walikota.



## Pasal 143

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini , maka Peraturan Daerah Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Magelang Nomor 268 Tahun 1978 tentang bangunan dan Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang dinyatakan tidak berlaku lagi.

## Pasal 144

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Magelang  
pada tanggal 28 Mei 2001


**WALIKOTA MAGELANG**



**H. FAHRIYANTO**

Diundangkan di Magelang  
pada tanggal 1 Juni 2001

**SEKRETARIS DAERAH KOTA MAGELANG**



**Drs. SOLWARNO**  
Pembina Utama Muda  
NIP. 500 032 655

**LEMBARAN DAERAH KOTA MAGELANG**  
TAHUN 2001 NOMOR 44  
SERI D NOMOR 42



**PENJELASAN ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG  
NOMOR 5 TAHUN 2001  
TENTANG  
BANGUNAN DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**I. PENJELASAN UMUM**

Sebagaimana diketahui bahwa Peraturan Daerah yang mengatur tentang bangunan dan perumahan di Kota Magelang yang lama sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan Kota Magelang oleh karena itu Pemerintah Daerah Kota Magelang memandang perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang bangunan dan izin mendirikan bangunan.

Peraturan Daerah ini mengatur pelaksanaan pembangunan termasuk izin mendirikan bangunan yang meliputi antara lain :

1. Klasifikasi Bangunan.
2. Persyaratan Bangunan.
3. Izin Mendirikan Bangunan, Merobohkan Bangunan, Merubah Bangunan, dan Izin Penggunaan Bangunan.
4. Pembongkaran, Pengosongan Bangunan Dan Pencabutan Izin.

Bahwa setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur. Adapun peraturan/standar tehnik yang dipakai adalah Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Tata Cara, spesifikasi, dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.

Dengan demikian Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk mewujudkan tertib bangunan dalam arti menciptakan lingkungan yang aman, tertib dan sehat.

**II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1 : Pasal ini memuat pengertian istilah yang dipergunakan dalam Peraturan Daerah ini.

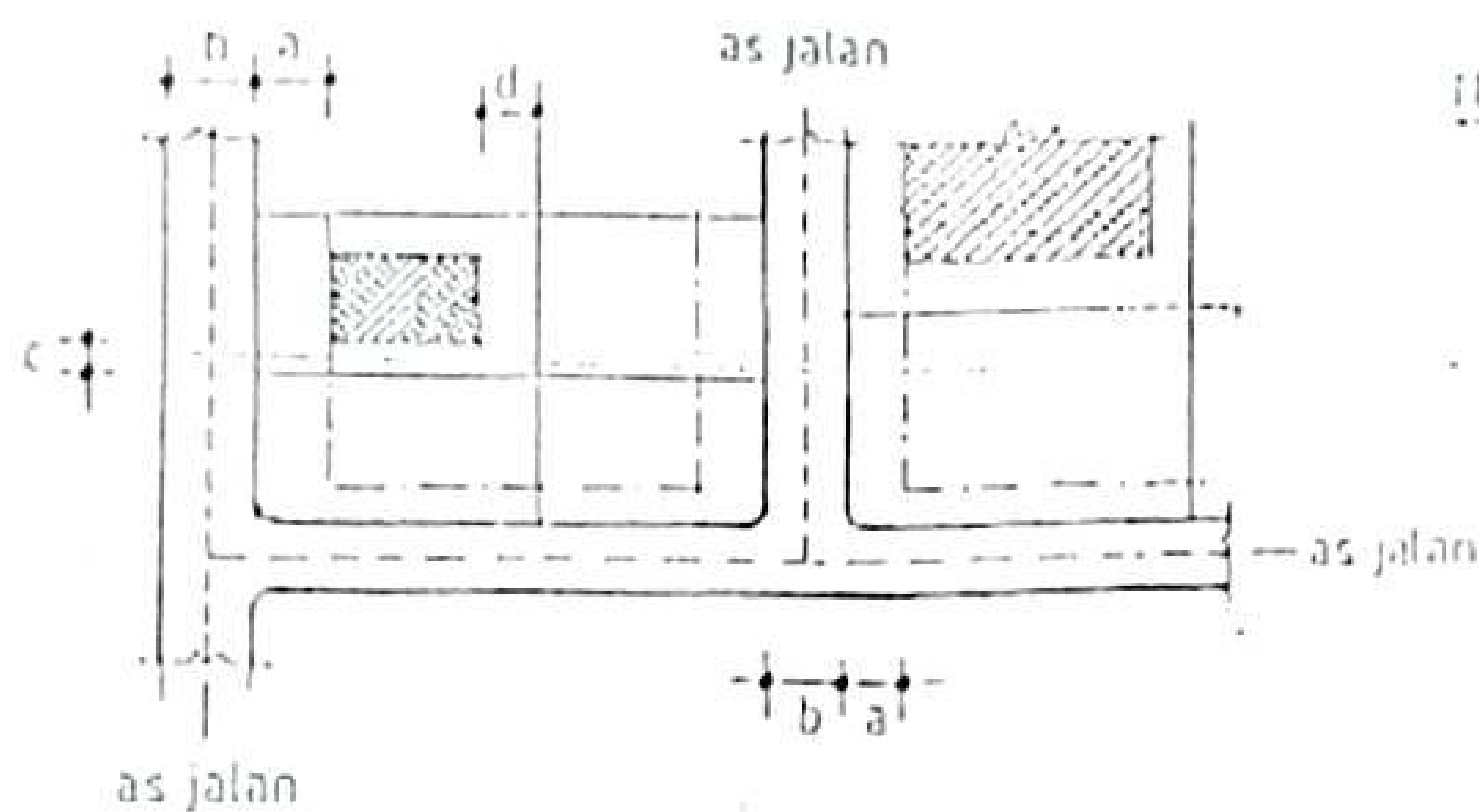
Dengan adanya pengertian istilah tersebut dimaksudkan untuk mencegah timbulnya salah tafsir dan salah pengertian dalam memahami dan melaksanakan pasal-pasal yang bersangkutan sehingga baik warga masyarakat maupun aparatur dalam menjalankan hak dan kewajiban dapat berjalan dengan lancar dan dapat dicapai tertib administrasi.

Pasal 2 s/d 4 : Cukup Jelas



Pasal 5 ayat (1) : Garis sempadan pondasi bangunan terluar adalah batas yang tidak boleh dilampaui oleh kaki pondasi ke arah luar bangunan dan atau kapling.

Gambar :

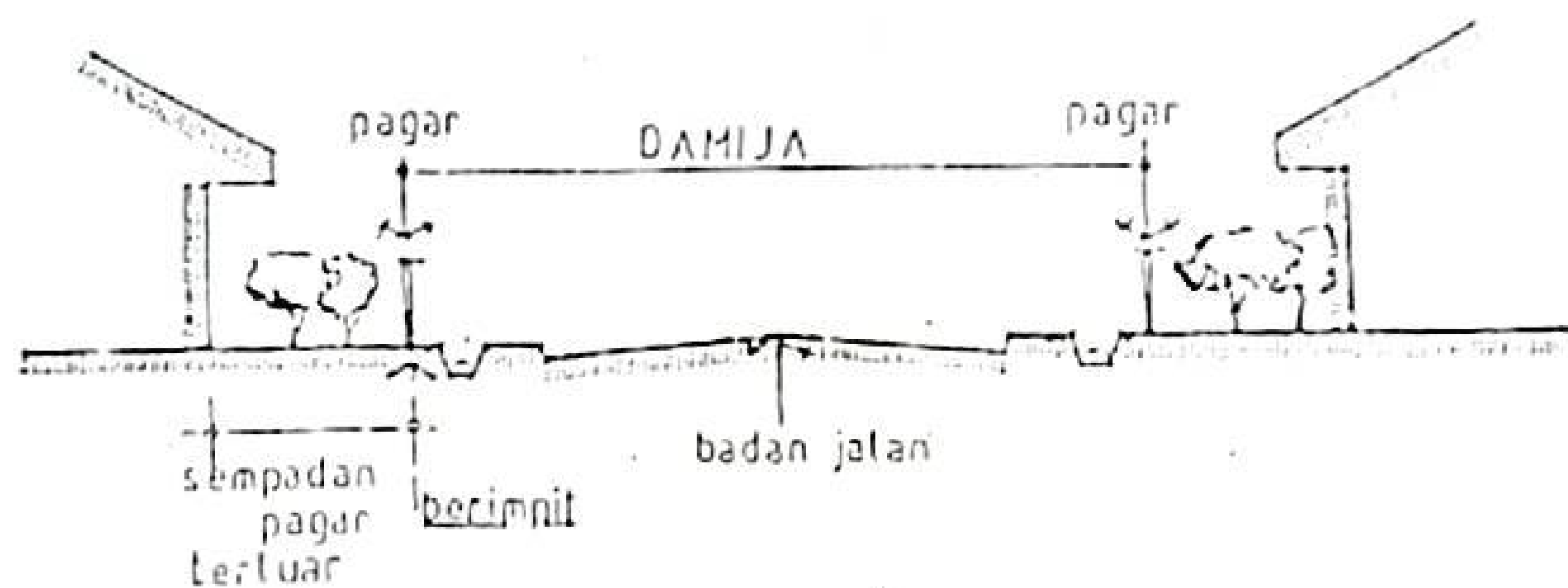


Ilustrasi :

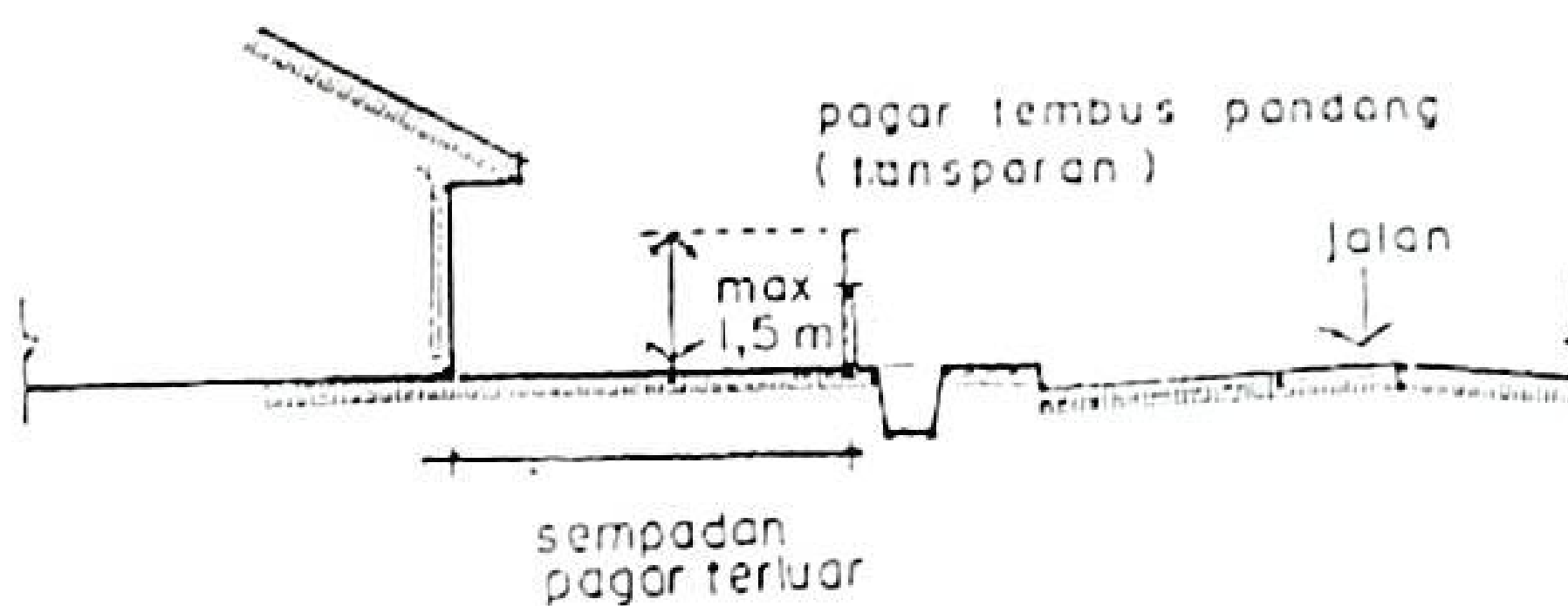
- a = garis sempadan pondasi bangunan
- b = lebar jalan (DAMIJA)
- m = bangunan
- $a = \frac{1}{2} b + m$
- c = min 1,5m
- d = sisa luas bangunan terhadap luas persil

Pasal 6 ayat (1) : Garis sempadan pagar adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat dibuat pagar.

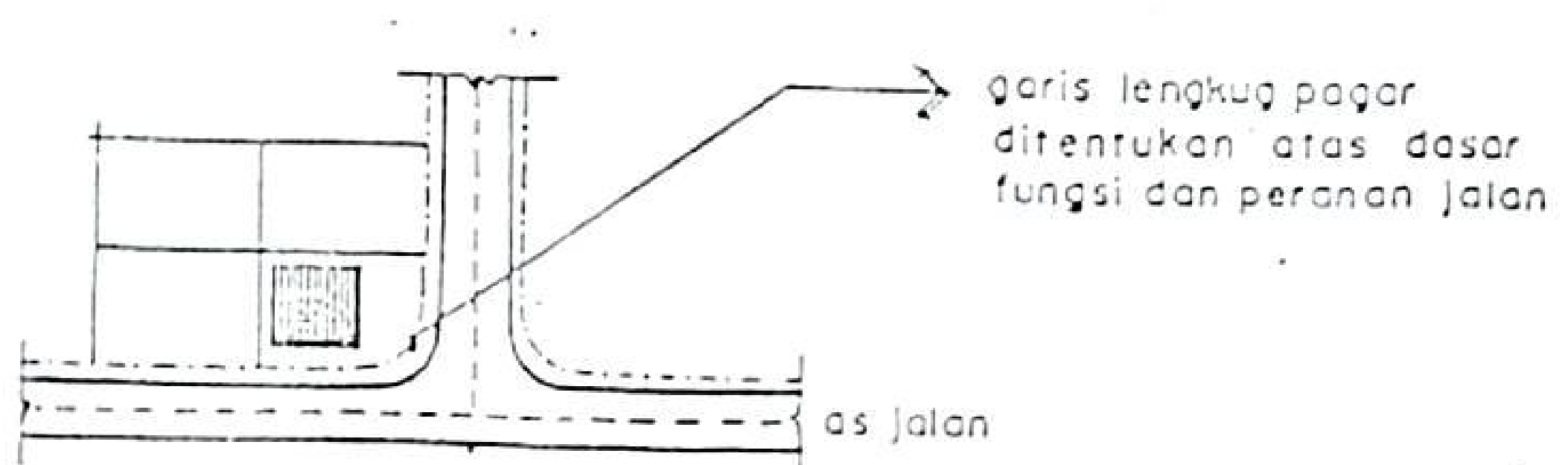
Gambar :



Pasal 6 ayat (2) : Gambar :



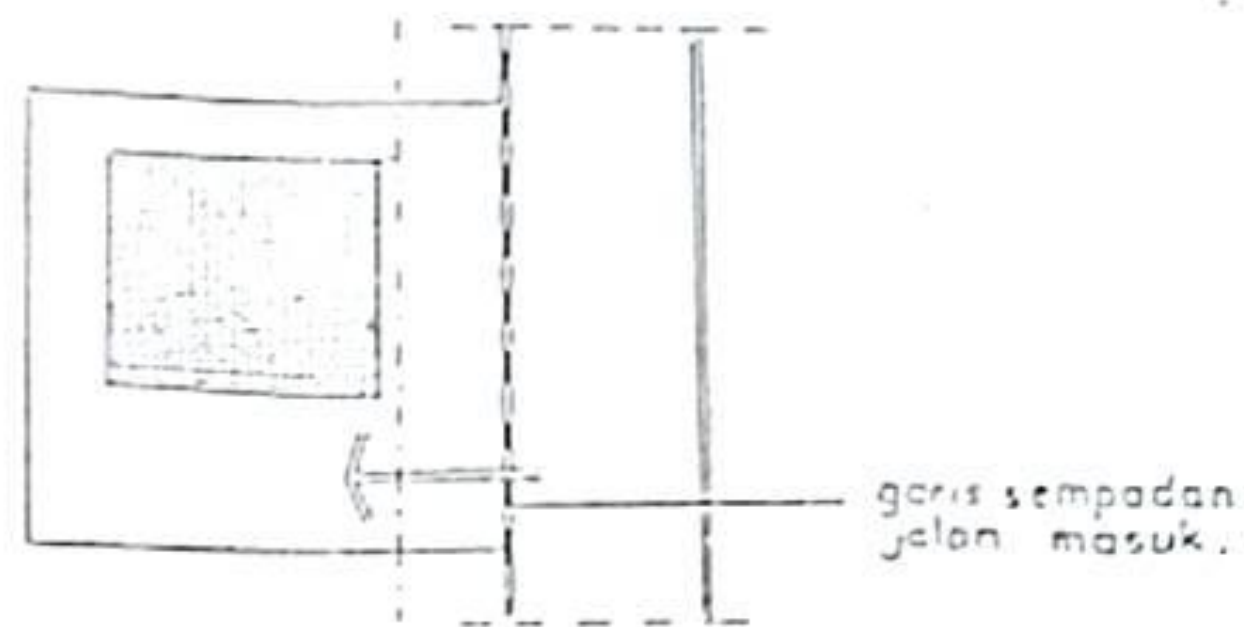
Pasal 6 ayat (3) : Gambar :





Pasal 7 ayat (1) : Garis sempadan jalan masuk adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar di belakangnya mulai dapat dibuat jalan masuk/dimulainya jalan naik/turun .

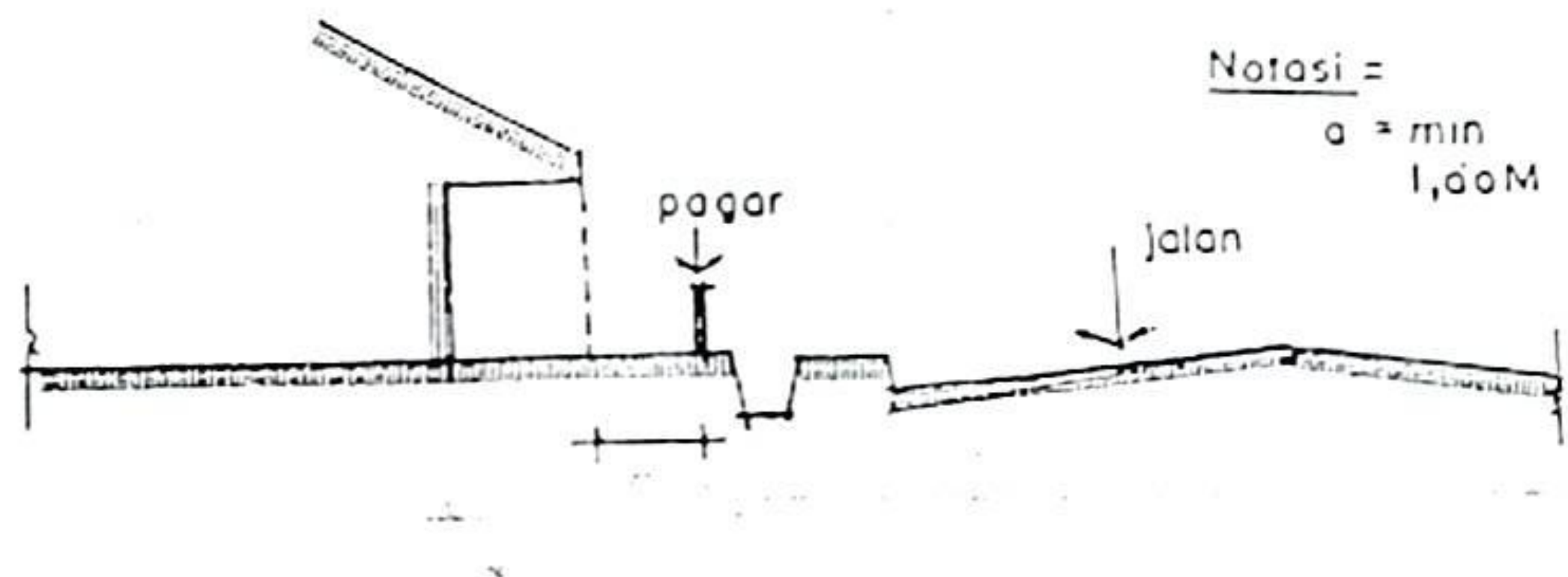
Gambar :



Pasal 7 ayat (2) : Berkaitan dengan bangunan yang membutuhkan jalan keluar/masuk untuk bangunan umum atau bangunan lain yang membutuhkan jalan keluar/masuk secara terpisah (lebih dari satu)

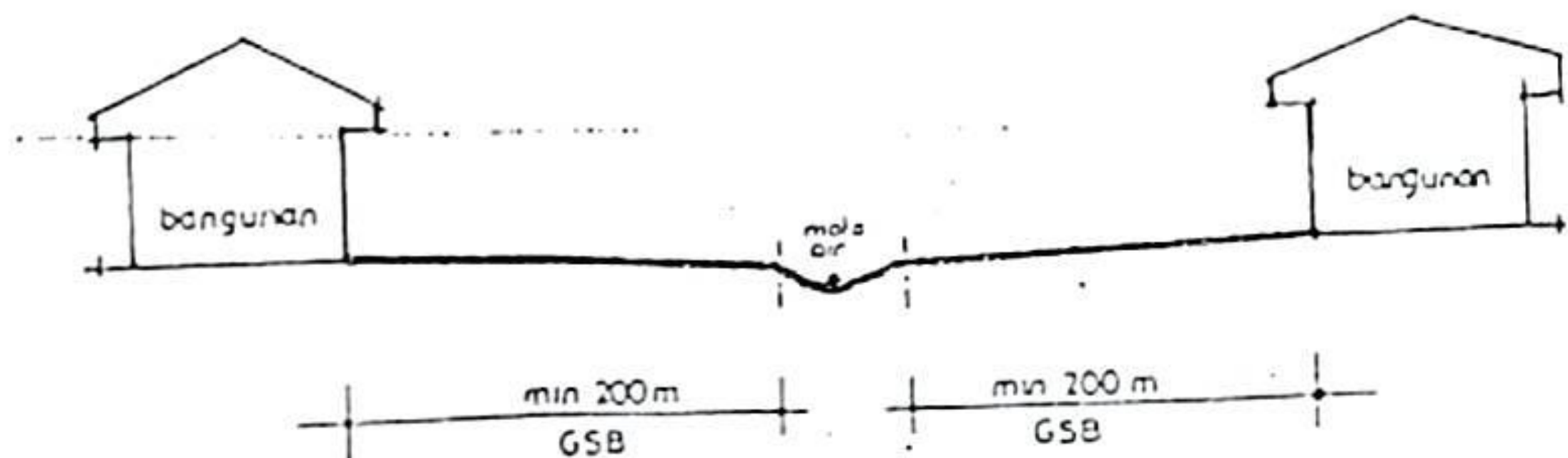
Pasal 8 ayat (1) : Garis sempadan teras atau cucuran atap teras adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat dibuat teras.

Gambar :



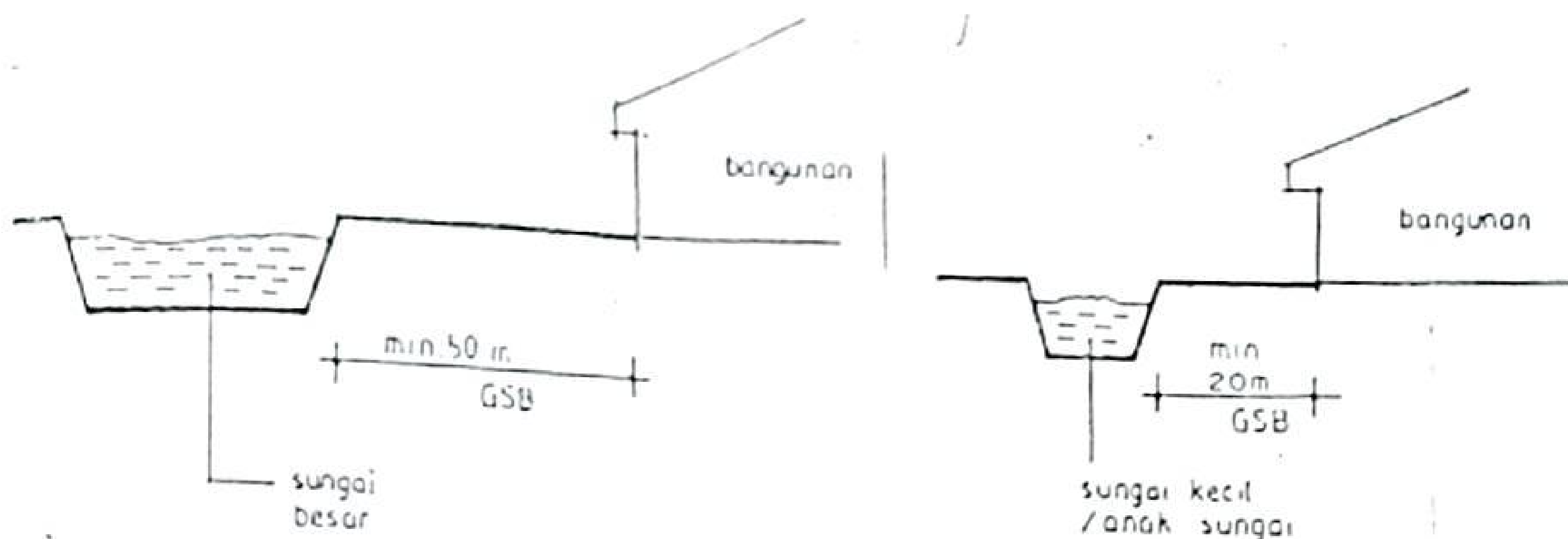
Pasal 9 s/d 11 : Cukup Jelas

Pasal 12 ayat (1) : Gambar :

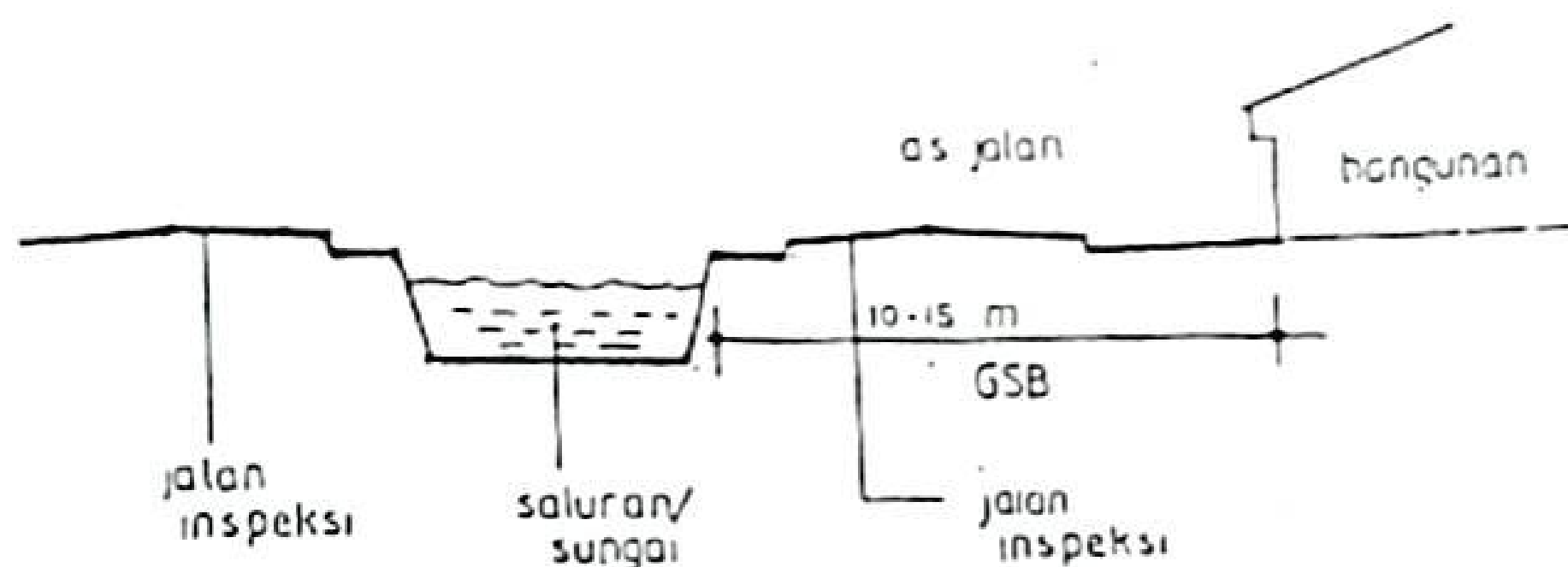




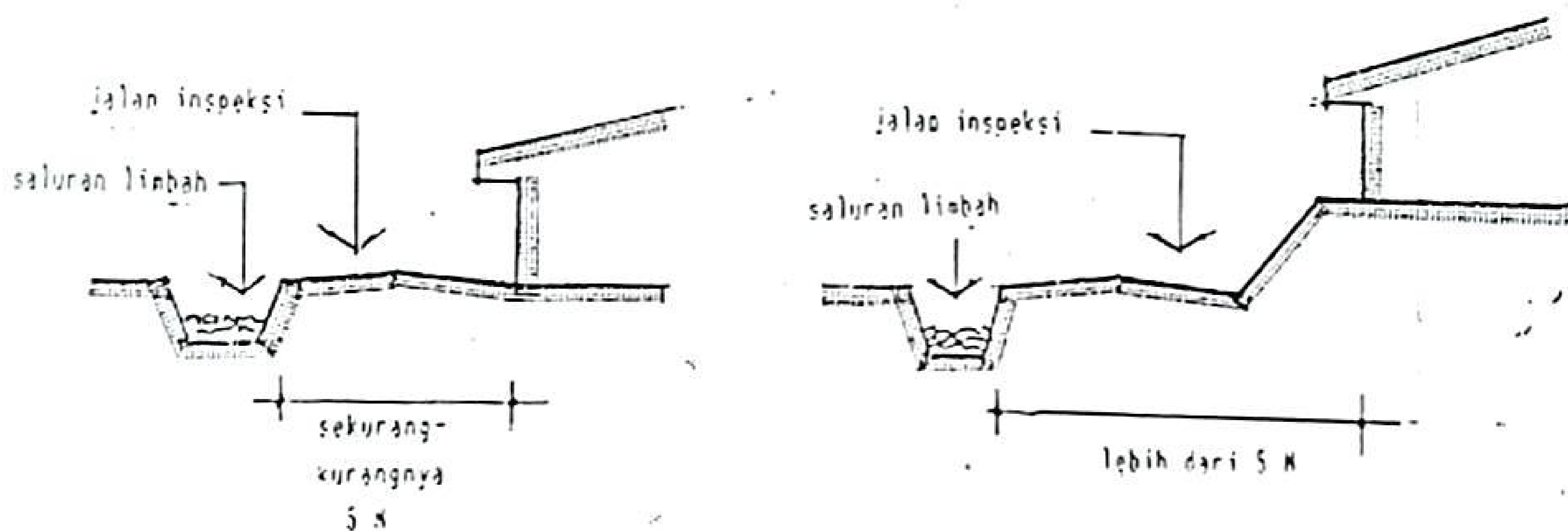
sal 12 ayat (2) : Gambar :



sal 12 ayat (3) : Gambar :

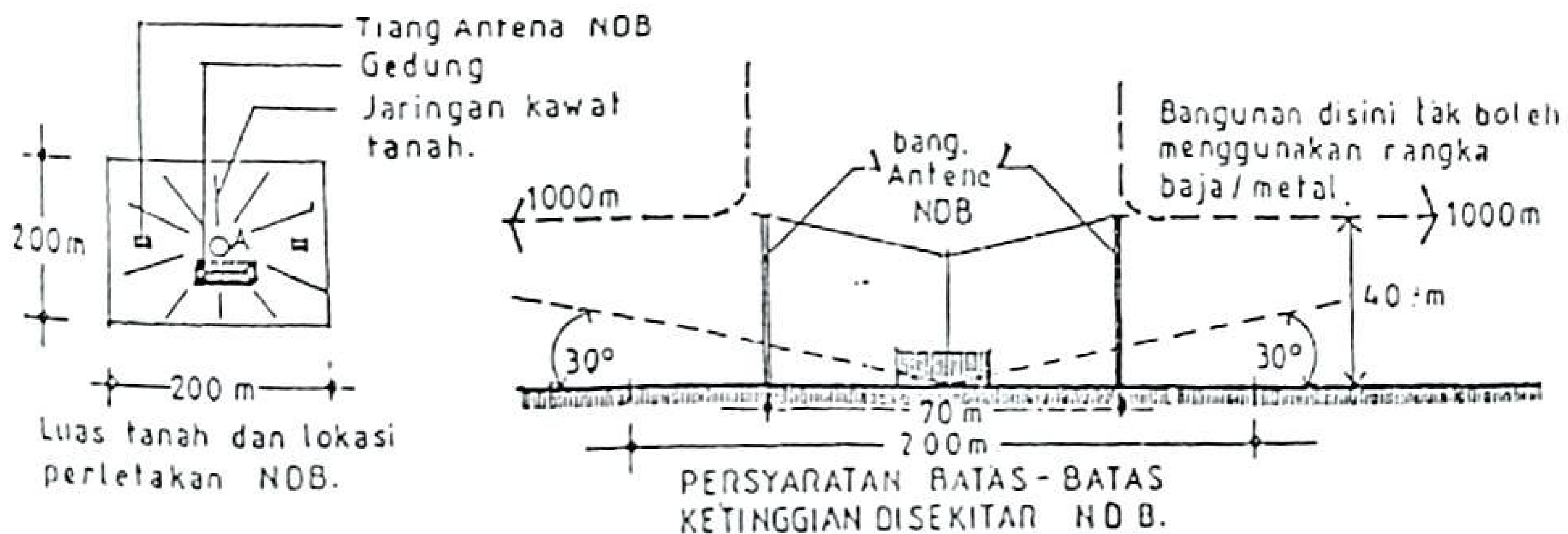


sal 12 ayat (4) : Gambar :



sal 13 ayat (1)

sal 13 ayat (2) : Gambar :





- pasal 14 ayat (1) : Syarat-syarat kesehatan misalnya : penerangan yang cukup, sirkulasi/pergantian udara yang baik .
- ayat (2) : Perlengkapan ruang antara lain :
- a. Pintu, jendela, ventilasi.
  - b. Penyekat kamar.
  - c. Perlengkapan penyediaan air bersih.
  - d. Perlengkapan pembuangan air kotor, sampah dsb.
  - e. Kamar mandi/WC.
- Syarat-syarat keselamatan misalnya : bahaya kebakaran, banjir, gempa, gangguan hewan atau kejahatan .
- Pasal 15 s/d 16 : Cukup Jelas.
- Pasal 17 ayat (1) s/d ayat (3) : Cukup Jelas.
- Pasal 17 ayat (4) : Yang dimaksudkan adalah mengembangkan konsepsi arsitektur bangunan tradisional sehingga akan lebih kreatif.
- Pasal 18 s/d 28 : Cukup Jelas.
- Pasal 29 ayat (5) : Yang dimaksud memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara visual yang dapat dipahami para pemakai bangunan .
- Pasal 30 s/d 33 : Cukup jelas.
- Pasal 34 : Yang dimaksud dengan fasilitas lingkungan secara memadai adalah bahwa penyediaan fasilitas lingkungan (antara lain tanah terbuka, jalan, saluran, fasilitas sosial dan bangunan) dihitung berdasarkan ketentuan standar yang berlaku .
- Pasal 35 s/d 45 : Cukup jelas .
- Pasal 46 : Yang dimaksud dengan Kegiatan lain adalah Pedagang kaki lima dll.
- Pasal 47 s/d 50 : Cukup jelas.
- Pasal 51 : Yang dimaksud dengan getaran dan gaya gempa adalah semua gaya yang timbul akibat gempa bumi atau getaran lainnya yang mempengaruhi kestabilan bangunan tersebut.
- Pasal 52 s/d 56 : Cukup jelas.
- Pasal 57 ayat (1) : Cukup jelas .
- Pasal 57 ayat (2) : Dimaksudkan supaya tidak terjadi genangan air.
- Pasal 57 ayat (3) : Cukup Jelas.
- Pasal 58 ayat (1) : Cukup Jelas.
- Pasal 58 ayat (2) : Cukup Jelas.



- Pasal 58 ayat (3) : Proses pengolahan bertujuan agar air kotor dibebaskan dahulu dari kuman atau zat-zat lain yang membahayakan sebelum dibuang ke perairan umum, proses ini dilakukan secara kimiawi.
- Pasal 58 ayat (4) : Cukup Jelas.
- Pasal 59 s/d 65 : Cukup Jelas.
- Pasal 66 : Pemohon harus minta petunjuk berarti pemohon harus konsultasi terlebih dahulu tentang rencana mendirikan bangunan tersebut.
- Pasal 67 s/d 70 : Cukup Jelas.
- Pasal 71 ayat (1)  
huruf d : Jenis bangunan : permanen, semi permanen, temporer.  
huruf e : Peruntukan bangunan : perumahan, kantor, industri, perdagangan.  
huruf f : Letak pekarangan : alamat jalan .
- Pasal 71 ayat (2) : Bangunan tertentu pada huruf (b) pasal ini adalah bangunan yang diisyaratkan atau menurut pertimbangan Dinas Pekerjaan Umum dapat diklasifikasikan sebagai bangunan yang dapat menimbulkan gangguan.
- Pasal 72 : Cukup Jelas.
- Pasal 73 ayat (1) : a. Syarat administratif berupa : ketentuan pembayaran biaya, kelengkapan gambar dsb.  
b. Syarat teknis berupa : persyaratan konstruksi, letak bangunan tinggi bangunan, dsb.
- Pasal 74 s/d 82 : Cukup jelas.
- Pasal 83 ayat (1) : Yang dimaksud menutup lokasi tempat mendirikan bangunan adalah agar para pekerja, bahan-bahan bangunan, lingkungan sekitar pembangunan aman.  
ayat (4) : Sarana kota berupa : Listrik, telephone dsb.
- Pasal 85 ayat (1) : Yang dimaksud dengan pelaksana bangunan perseorangan adalah orang yang ahli dan cukup berpengalaman dalam bidangnya.
- Pasal 86 s/d 123 : Cukup jelas.
- Pasal 124 : Setelah 20 (dua puluh) hari tahun dapat diperpanjang lagi izinnya dengan meninjau status pemilikan tanah.



Pasal 125 s/d 139 : Cukup jelas.

Pasal 140 : IMB dan atau IPB yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya dinyatakan tetap berlaku. Apabila setelah Peraturan Daerah ini ditetapkan kemudian terbukti IMB dan atau IPB tersebut "*Cacat Hukum*" maka pelaksanaan sanksinya dapat dilaksanakan pada masa berlakunya Peraturan Daerah ini.

Pasal 141 s/d 144 : Cukup Jelas.

---