

**PERATURAN DAERAH KOTA SOLOK**

**NOMOR : 4 TAHUN 2009**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
WALIKOTA SOLOK,**

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan gedung yang sesuai dengan fungsinya;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Kecil dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 19) jo Permendagri Nomor 8 Tahun 1970 tentang Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Kotamadya Solok dan Kotamadya Payakumbuh;
2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
3. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1984 tentang perubahan Atas undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan (Lembaran Ncgara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya ( Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1990 Nomor 49,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
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 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tabun 1997 Nomor 68,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

7. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
8. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hal Atas Tanah dan Bangunan ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130,Tambahan Lembaran Negara republik Indonesia Nomor 3988
9. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134,Tambahan Lembaran Negara Repuhlik Indonesia Nomor 4247);
10. Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
11. Undang-undang Nomor 32 tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 4844);
12. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438;
13. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
14. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, Serta Bentuk dan Tata Cara Peran serta masyarakat dalam Penataan Ruang ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104,tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 96,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3721);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal),(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi ( Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia dan Nomor 3937);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tabun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah ( Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tabun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggara bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
26. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
27. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
28. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
29. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Undang-undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;

30. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Solok ( Lembaran Daerah Kota Solok Tahun 2007);
31. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2003 tentang Izin Bangunan (Lembaran Daerah Kota Solok Tahun 2003 Nomor 12)
32. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2008 tentang Etika Pemerintahan Daerah Kota Solok (Lembaran Daerah Kota Solok Solok Tahun 2008 Nomor 1);
33. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Kota Solok ( Lembaran Daerah Kota Solok Tahun 2008 Nomor 3);
34. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Solok ( Lembaran Daerah Kota Solok Tahun 2008 Nomor 16);
35. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Satuan Polisi Pamong Praja Kota Solok (Lembaran Daerah Kota Solok Tahun 2008 Nomor 18);

**Dengan persetujuan bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SOLOK  
dan  
WALIKOTA SOLOK**

**MEMUTUSKAN**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA SOLOK TENTANG BANGUNAN  
GEDUNG**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan ;

1. Daerah adalah Kota Solok;
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dan prinsip otonomi seluas – luasnya dengan sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang - undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
4. Walikota adalah Walikota Solok.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Solok;
6. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan atau air
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia

melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

8. Bangunan Tunggal adalah bangunan di suatu persil yang sisinya tidak bergandengan dengan bangunan di persil sebelah menyebelah.
9. Bangunan Ganda adalah bangunan di suatu perpetakan yang salah satu sisinya bergandengan dengan satu sisi bangunan di sebelahnya
10. Bangunan Deret adalah bangunan di suatu perpetakan yang kedua sisinya bergandengan dengan bangunan di perpetakan sebelahnya.
11. Bangunan di Bawah Tanah (Basement) adalah bangunan yang tertutup dinding dan lantainya terletak di bawah permukaan tanah.
12. Bangunan Bertingkat adalah bangunan dengan ketinggian 2 (dua) lantai atau lebih.
13. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
14. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
15. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
16. Bangunan Campuran adalah bangunan yang digunakan atau dimanfaatkan berdasarkan kriterianya lebih dari satu macam kegunaan.
17. Kapling/Pekarangan adalah suatu perpetakan atau persil tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
18. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan membangun seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
19. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan menurut Peraturan Daerah Kota Solok.
20. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
21. PUBB adalah Peraturan Umum Bahan Bangunan
22. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi dan konstruksi bangunan.
23. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
24. Persil atau kavling adalah suatu perpetakan tanah yang terdapat dalam lingkup rencana kota atau rencana perluasan atau jika sebagian masih belum ditetapkan rencana perpetakannya, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk mendirikan suatu bangunan.
25. Pagar Pengaman adalah pagar yang dikonstruksikan sementara untuk membatasi dan memberikan pengaman tempat pekerjaan dan alau lingkungan sekitarnya.
26. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
27. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

29. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan lantai dasar bangunan dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
31. Tapak Bangunan adalah lantai dasar bangunan pada permukaan lahan.
32. Lantai Dasar Bangunan adalah tapak bangunan pada permukaan lahan selama proyeksi bidang terluar bangunan di atasnya tidak melebihi ketentuan (1,2 m).
33. Perencana Bangunan adalah badan hukum atau perorangan yang mempunyai keahlian di dalam merencanakan bangunan.
34. Pelaksanaan Bangunan adalah badan hukum atau perorangan yang melaksanakan pembangunan atau mendirikan bangunan.
35. Pengawasan adalah orang yang mendapat tugas secara resmi mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan mendirikan bangunan.
36. Denda adalah pembayaran yang dibebankan kepada wajib retribusi daerah yang disebabkan oleh pelanggaran yang dilakukan wajib retribusi dalam pengurusan IMB.
37. Peruntukkan Bangunan adalah penataan bangunan menurut fungsinya dan jenis kegiatannya sesuai syarat-syarat yang telah ditetapkan.
38. Wilayah adalah kesatuan geografis dengan bentuk dan ukuran menurut pengamatan tertentu.
39. Kawasan adalah wilayah yang batasannya ditentukan berdasarkan lingkup pengamatan fungsi tertentu.
40. Blok peruntukkan adalah bagian dari unit lingkungan yang mempunyai peruntukan pemanfaatan ruang tertentu yang dibatasi oleh jaringan pergerakan dan atau jaringan-jaringan utilitas.

## **BAB II**

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

#### **Pasal 2**

##### **Asas**

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

#### **Pasal 3**

##### **Tujuan**

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi, selaras dengan lingkungannya serta memperhatikan nilai-nilai kekeluargaan.;

- a. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- b. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

#### **Pasal 4**

##### **Lingkup**

Peraturan daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi; fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, pembinaan dan sanksi.

### **BAB III**

## **FUNGSI DAN KLASIFIKASI**

### **Pasal 5**

#### **Fungsi Bangunan Gedung**

- (1) Fungsi bangunan gedung digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah ibadah.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan (pergudangan).
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung 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 gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Walikota.

### **Pasal 7**

#### **Klasifikasi Bangunan**

- (1) Klasifikasi bangunan gedung dibedakan berdasarkan klasifikasi tingkat penerapan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Peruntukan bangunan menurut fungsinya diklasifikasikan :
  - a. Bangunan rumah tempat tinggal dan sejenisnya.
  - b. Bangunan untuk usaha yang terdiri dari :
    1. Perdagangan dan jasa.
    2. Industri.
    3. Pergudangan.
    4. Perkantoran.

5. Perhotelan.
  6. Restoran, rumah makan.
  7. Pusat hiburan, bioskop.
  8. Perbengkelan/Service Station
  9. Rumah toko/Rumah kantor.
- c. Bangunan sosial yang terdiri dari :
1. Rumah ibadah.
  2. Bangunan Non keagamaan.
    - a) Rumah Sakit, Puskesmas, Klinik kesehatan dan sejenisnya
    - b) Gedung sekolah, sanggar belajar dan sejenisnya.
    - c) Gedung Olahraga
    - d) Prasarana kepariwisataan.
    - e) Prasarana Kesenian dan Budaya
    - f) Bangunan Transportasi (terminal, halte)
    - g) Bangunan bukan gedung
    - h) Bangunan Khusus.
- (3) Menurut umurnya, bangunan di Kota Solok diklasifikasikan :
- a. Bangunan permanen;
  - b. Bangunan semi permanen;
  - c. Bangunan sementara;
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di Kota Solok diklasifikasikan :
- a. Bangunan di tepi jalan utama; Bangunan di tepi jalan arteri;
  - b. Bangunan di tepi jalan kolektor;
  - c. Bangunan di tepi jalan lingkungan;
  - d. Bangunan di Tempat lainnya.
- (5) Menurut ketinggiannya, bangunan gedung di Kota Solok diklasifikasikan :
- a. Bangunan bertingkat rendah;
  - b. Bangunan bertingkat sedang;
  - c. Bangunan bertingkat tinggi,
- (6) Menurut luasnya, bangunan gedung di Kota Solok diklasifikasikan :
- a. Bangunan dengan luas kurang dari 100 M<sup>2</sup>;
  - b. Bangunan dengan luas 100 – 500 M<sup>2</sup>;
  - c. Bangunan dengan luas 500 – 1000 M<sup>2</sup>;
  - d. Bangunan dengan luas lebih dari 1000 M<sup>2</sup>
- (7) Menurut statusnya, bangunan di Kota Solok diklasifikasikan :
- a. Bangunan pemerintah;
  - b. Bangunan Swasta:

## **BAB IV**

### **PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Pasal 8**

#### **Umum**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.



- (4) Penggunaan ruang diatas dan atau dibawah tanah dan atau diatas air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Walikota sesuai kondisi sosial dan budaya masyarakat Kota Solok.

## **Pasal 9**

### **Persyaratan Administratif**

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat (1) meliputi :

- a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.
- b. Status kepemilikan bangunan gedung.
- c. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Pasal 10**

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a. adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, seperti hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengolahan Lahan dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa tanah ulayat, akta jual beli dan atau bukti kepemilikan lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a. pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 huruf b. merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Walikota berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan mengenai Izin Mendirikan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah Kota Solok.

## **Pasal 11**

### **Persyaratan Teknis Bangunan**

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pasal 8 ayat 3 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, 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.

## **Pasal 12**

### **Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan**

- (1) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi Tata bangunan wajib menyediakan dan memberikan informasi secara terbuka tentang persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung bagi masyarakat yang memerlukannya.
- (3) Persyaratan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) dilaksanakan berdasarkan ketentuan tentang tata ruang.
- (4) Untuk Pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota. di bawah atau di atas air, pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota.
- (5) Bangunan gedung yang dibangun di atas, dan atau di bawah tanah, dan atau diatas air dan atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (6) Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan dan ketinggian bangunan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (7) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) meliputi:
  - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi.
  - b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (7) Ketentuan yang dimaksud dalam ayat (6) dan ayat (7) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah mengenai Izin Mendirikan Bangunan.

### **Pasal 13**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung**

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

- (6) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan atau pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (7) Setiap bangunan gedung langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun atau berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.

#### **Pasal 14** **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2)
  - a. Usaha atau kegiatan yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup meliputi :
    - a). Perubahan bentuk lahan dan bentang alam.
    - b). Eksploitasi sumber daya alam baik yang dapat diperbaharui maupun yang tak diperbaharui.
    - c). Proses dan kegiatan secara potensial dapat menimbulkan pemborosan, kerusakan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya.
    - d). Proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan sosial dan budaya.
    - e). Proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan atau perlindungan cagar budaya.
    - f). Introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, jenis hewan dan jasad renik.
    - g). Pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan non hayati.
    - h). Penerapan teknologi yang mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan.
    - i). Kegiatan yang mempunyai resiko tinggi, dan mempengaruhi pertahanan Negara.
  - b. Walikota menetapkan jenis usaha atau kegiatan sebagaimana dimaksud dalam butir a), setelah mendengar dan memperhatikan saran dan pendapat instansi yang bertanggungjawab.
  - c. Bagi jenis usaha atau kegiatan sebagaimana dimaksud dalam butir b), wajib disusun analisis dampak lingkungan.
  - d. Penapisan rencana usaha atau kegiatan sebagaimana dimaksud butir c), ditinjau secara berkala sekurang-kurangnya sekali dalam lima tahun.
- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata, rumah sakit, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Dokumen Lingkungan.
- (4) Bagi Permohonan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3), dalam mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus disertai Rekomendasi dari Instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut oleh Walikota.

**BAB V**  
**KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG**

**Pasal 15**  
**Persyaratan Umum**

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (2) Persyaratan keandalan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

**Pasal 16**  
**Persyaratan Keselamatan**

- (1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatannya merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kokoh sampai dengan kondisi pembebanan maksimum dalam mendukung beban muatan hidup dan muatan mati serta untuk daerah/zona tertentu kemampuan untuk mendukung beban muatan yang timbul akibat perilaku alam.
- (3) Besarnya beban muatan dihitung berdasarkan fungsi bangunan gedung pada kondisi pembebanan maksimum dan variasi pembebanan agar apabila bangunan runtuh maka pengguna bangunan gedung masih dapat menyelamatkan diri.

**Pasal 17**

- (1) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan :
  - a. Sistem proteksi pasif yang meliputi : kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
  - b. Sistem proteksi aktif yang meliputi : kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap dan sarana penyelamatan kebakaran.
  - c. Setiap bangunan umum harus dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kesiapan peralatan dan kelengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

**Pasal 18**

- (1) Pengamanan terhadap bahaya petir melalui sistem penangkal petir merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melindungi bagian bangunan gedung termasuk manusia didalamnya.
- (2) Sistem penangkal petir merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya mempunyai resiko terkena sambaran petir.

**Pasal 19**  
**Persyaratan Kesehatan**

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

## **Pasal 20**

- (1) Sistem penghawaan merupakan kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui bukaan dan/atau ventilasi alami dan/atau ventilasi buatan.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk ventilasi alami.
- (5) Suatu bangunan harus memenuhi syarat :
  - a. Jika berada dibawah lantai dasar, harus mempunyai jarak melintang yang cukup untuk ventilasi antara bagian bawah permukaan lantai dasar dengan permukaan lantai dasar dengan permukaan tanah atau halaman.
  - b. Harus mempunyai penutup yang kedap air di atas muka tanah atau halaman di bawah lantai dasar.
  - c. Harus mempunyai konstruksi lantai yang sesuai.
- (6) Setiap lantai gedung parkir, kecuali peralatan parkir terbuka harus mempunyai :
  - a. Sistem ventilasi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - b. Sistem ventilasi alami permanen yang memadai.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang memenuhi syarat yang tidak memadai.
- (7) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.

## **Pasal 21**

- (1) Sistem pencahayaan merupakan kebutuhan pencahayaan yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Penggunaan lampu sesuai kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energi pada bangunan gedung.
- (4) Pertimbangan perencanaan pencahayaan alami pada bangunan :
  - a. Kaca mengurangi kemampuan tahan panas dari dinding. Jika perlu, kemampuan tahan panas dari kaca ditingkatkan dengan penggunaan tirai matahari dan atau kaca ganda.
  - b. Penggunaan sakelar otomatis atau sistem pengendali lainnya agar tingkat pencahayaan buatan dalam bangunan dapat diatur.
  - c. Pengendalian pada bangunan, baik dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, obyek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya.

## **Pasal 22**

- (1) Sistem sanitasi merupakan kebutuhan sanitasi yang harus disediakan di dalam dan diluar bangunan gedung untuk memenuhi kebutuhan air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- (2) Semua sistem pelayanan air bersih harus direncanakan, dipasang dan dipelihara sehingga tidak mudah rusak dan tidak terkontaminasi dari bahan yang dapat memperburuk kualitas air bersih.

- (3) Pengadaan sumber air bersih pada bangunan diperoleh dari Perusahaan Air Minum (PAM) dan apabila sumber air bukan dari air PAM, maka sebelum digunakan harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (4) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan dialirkan ke saluran umum kota.
- (5) Apabila pembuangan air hujan melalui proses peresapan, maka letak sumur peresapan berjarak minimal 10 meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih.

### **Pasal 23**

#### **Persyaratan Kenyamanan Dalam Bangunan**

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung 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 dalam 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 dalam ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (4) Kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (5) Kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedungnya tidak terganggu dari bangunan gedung lain disekitarnya.
- (6) Kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

### **Pasal 24**

#### **Persyaratan Kemudahan (Aksesibilitas)**

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

### **Pasal 25**

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang dan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 26**

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna bangunan
- (4) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (5) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5, harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (6) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 27**

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung 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 petunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 28**

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

- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 29**

- (1) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum. Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut dapat memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran.
  - b. Tempat Parkir.
  - c. Sarana Transportasi Vertikal.
  - d. Sarana Tata Udara.
  - e. Fasilitas Penyandang Cacat.
  - f. Sarana Penyelamatan.

## **BAB VI**

### **PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Pasal 30 Umum**

- (1) Pembangunan Gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan serta pengawasannya. Bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan dan pemeriksaan secara berkala pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah bangunan gedung mendapat sertifikat layak fungsi, pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelayakan fungsi bangunan gedung.
- (3) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelayakan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan. Perlindungan dan pelestarian meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasan yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta pemanfaatan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungan. Pembongkaran bangunan gedung harus sesuai dengan ketetapan atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

#### **Pasal 31**

##### **Pembangunan**

- (1) Pembangunan bangunan gedung 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 gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan petjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

### **Pasal 32**

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang berpengalaman dibidangnya yang telah mempunyai sertifikasi.
- (2) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Perencanaan bangunan terdiri atas :
  - a. Perencanaan arsitektur.
  - b. Perencanaan konstruksi.
  - c. Perencanaan utilitas.yang disertai dengan rencana Kerja dan syarat-syarat Pekerjaan (RKS)
- (5) Ketentuan ayat (1) dan (2) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan :
  - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas Pekerjaan Umum;
  - b. Pekerjaan pemeliharaan atau perbaikan bangunan, antara lain :
    1. Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan.
    2. Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis tanah bangunan.
    3. Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya.
    4. Memperbaiki lobang cahaya atau udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup>.
    5. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi.
    6. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (6) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (8) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat Ad Hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

### **Pasal 33**

#### **Pemanfaatan**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi berupa sertifikat oleh Dinas Pekerjaan Umum;

- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab IV Peraturan Daerah ini.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

### **Pasal 34 Pelestarian**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana yang maksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Dinas Pekerjaan Umum di dalam pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya mengacu pada Panduan (Guide Line) Bangunan Tua Kota Solok.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan atau cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

### **Pasal 35 Pembongkaran**

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

**BAB VII**  
**PERAN, HAK DAN KEWAJIBAN MASYARAKAT**

**Pasal 36**

- (1) Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa:
  - a. Pemantauan dan Penjagaan ketertiban;
  - b. Pemberian masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan pedoman dan standar teknis;
  - c. Penyampaian pendapat dan pertimbangan;
  - d. Pelaksanaan gugatan perwakilan;
- (2) Hak Masyarakat :
  - a. Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat berhak untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung;
  - b. Berdasarkan pemantauannya masyarakat berhak melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan/atau bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
  - c. Masyarakat berhak memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis dibidang bangunan gedung kepada pemerintah daerah;
  - d. Masyarakat berhak menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan gedung dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya;
  - e. Masyarakat berhak mengajukan gugatan perwalian pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masyarakat berkewajiban ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya;
- (4) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis pada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang;
- (5) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

**BAB VIII**  
**PEMBINAAN**  
**Pasal 37**

- (1) Pemerintah menyelenggaraan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemerintah daerah Kota Solok melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1);
- (3) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat(2) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung;
- (4) Pemerintah daerah Kota Solok dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam persyaratan bangunan gedung;
- (5) Ketentuan mengenai pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat(3) dan ayat(4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota ;

**BAB IX**  
**SANKSI ADMINISTRASI**  
**Pasal 38**

Setiap pemilik atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi atau persyaratan atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 39**

- (1) Terhadap pelanggaran Administrasi Peraturan Daerah ini dapat dikenai sanksi :
  - a. Peringatan tertulis.
  - b. Pembatasan kegiatan pembangunan.
  - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan.
  - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung.
  - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan.
  - f. Penolakan izin bangunan
  - g. Pencabutan izin mendirikan bangunan.
  - h. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
  - i. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung atau
  - j. Perintah pembongkaran bangunan gedung
- (2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % ( sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

**BAB X**  
**KETENTUAN PIDANA**  
**Pasal 40**

- (1) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, dapat diancam kurungan selama-lamanya 6 bulan dan denda setinggi-tingginya Rp. 50.000.000,- (lima puluh Juta rupiah).
- (2) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini, sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak layak fungsi dapat diancam kurungan selama-lamanya 4 bulan dan denda setinggi-tingginya Rp 25.000.000,-(Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini adalah merupakan tindak pidana pelanggaran.
- (4) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

**BAB XI**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 41**

- (1) Bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini sedang diproses permohonan Izin Mendirikan Bangunannya, sedang atau telah didirikan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan menurut Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya, dianggap telah mendapat Izin Mendirikan Bangunan menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemilik bangunan yang saat berlakunya Peraturan Daerah ini telah mendirikan bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan, wajib menyerahkan keterangan kepada Walikota melalui SKPD yang membidangi Tata Bangunan dan dengan segera mengajukan permohonan untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Penggunaan Bangunan.
- (3) Pemilik bangunan yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan seperti tersebut pada ayat (1) pasal ini wajib mengajukan permohonan Izin Penggunaan Bangunan.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berlaku terhadap ketentuan menambah, mengubah dan merobohkan bangunan.

**BAB XII**  
**KETENTUAN PENUTUP**  
**Pasal 42**

- (1) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang menyangkut pelaksanaannya akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Walikota
- (2) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di : Solok  
Pada tanggal : 01 Juni 2009



Diundangkan di : Solok  
Pada Tanggal : 02 Juni 2009  
SEKRETARIS DAERAH KOTA SOLOK,

MASRIAT MAMAR, SH

LEMBARAN DAERAH KOTA SOLOK TAHUN 2009 NOMOR.

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA SOLOK  
NOMOR : 4 TAHUN 2009  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM.**

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Bahwa berdasarkan Pasal 105 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ayat (1) menyatakan bahwa pembinaan, penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum. Pembinaan yang dilakukan Pemerintah sebagaimana dimaksud diatas ditujukan kepada pemerintah daerah dan penyelenggara bangunan gedung. Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah Kota Solok dalam rangka merumuskan kebijakan, pengaturan dan prosedur dalam menyusun Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung. Sedangkan tujuan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini adalah adanya prosedur dan sistematika penyusunan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung yang diharapkan dapat menjamin proses penyelenggaraan bangunan gedung di daerah dapat berlangsung tertib administratif dan tertib ketentuan teknis, sehingga bangunan gedung dapat lebih fungsional, efisien, efektif serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Sasaran yang hendak dicapai dalam kegiatan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung agar terselenggaranya tertib penyelenggaraan bangunan gedung di daerah yang andal dan berjatidiri, serasi, seimbang, dan selaras dengan lingkungannya serta Tersusunnya Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung di Kota Solok, dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya dan perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan, serta teknologi.

Dalam proses penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, metode-metode yang dilakukan, yaitu sebagai berikut :

**A. Penentuan Kawasan Studi**

Penentuan Kawasan Studi yaitu mendeliniasi kawasan perencanaan diatas peta atau gambar, dengan memperhatikan batas-batas fisik, administrasi di kawasan perencanaan. Penentuan kawasan perencanaan bertujuan untuk mempermudah dalam kegiatan pengamatan di lapangan.

**B. Pengamatan Lapangan**

Pengamatan Lapangan di kawasan perencanaan dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran kondisi saat ini (existing) dari kawasan studi yang meliputi kecenderungan perkembangan kota, Kondisi bangunan gedung yang ada dan kelengkapan sarana prasarana bangunan gedung.

**C. Kebijakan**

Kajian pada tahap ini berupa untuk merangkum dan mengkaji rencana tata ruang dan pembangunan yang telah ada serta telah disepakati pelaksanaan pembangunannya, kemudian mensinkronisasikan dengan kondisi saat ini dan kecendrungan perkembangan fungsi bangunan gedung serta merumuskan permasalahan-permasalahan yang ada.

#### D. Kajian Perekonomian

Kajian ini bertujuan untuk menelaah kemampuan ekonomi daerah dan peran serta masyarakat dan swasta dalam pembangunan kota.

#### E. Kajian Sosial Budaya

Kajian sosial dan budaya bertujuan mengetahui tingkat keterkaitan dan kesiapan masyarakat dalam pembangunan.

#### F. Analisis fungsi Bangunan

Analisis ini memberikan profil mengenai pola pembangunan untuk dianalisis lagi lebih lanjut. Selain membantu perencana untuk secara mudah mengetahui fungsi bangunan dan perubahannya dari waktu ke waktu.

Sejalan dengan telah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, maka hal ini perlu ditindaklanjuti oleh seluruh Kabupaten/Kota se-Indonesia khususnya bagi Kota Solok dengan menyusun **Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung** di harapkan akan tersusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung Kota Solok yang aspiratif dan sistematis

## II. 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 39  
Cukup Jelas

Pasal 40  
Cukup Jelas

Pasal 41  
Cukup Jelas

Pasal 42