



## PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN

### PERATURAN DAERAH KABUPATEN PACITAN NOMOR 5 TAHUN 2007

#### TENTANG

#### IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

#### DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

#### BUPATI PACITAN

- Menimbang** :
- a. bahwa bangunan adalah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal/hunian maupun untuk kegiatan lainnya guna meningkatkan kesejahteraannya sehingga perlu diatur dalam suatu Peraturan Daerah agar tercapai bangunan yang berwawasan lingkungan, kenyamanan, keindahan dan perlindungan baik teknis maupun hukum secara adil serta sesuai dengan perkembangan keadaan/jaman.
  - b. bahwa berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan dengan menetapkannya dalam suatu Peraturan Daerah.
- Mengingat** :
1. Undang - undang Nomor 12 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah - daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara RI Tahun 1950 Nomor 24, Berita Negara RI tanggal 8 Agustus 1950);
  2. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043);
  3. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);
  4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3174) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 31 Tahun 2000 tentang Desain Industri (Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 243, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4045);
  5. Undang - undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara RI Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3318);
  6. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara RI Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3469);

7. Undang - undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Permukiman (Lembaran Negara RI Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3419);
8. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara RI Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3470);
9. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4048)
10. Undang - undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3699);
11. Undang - undang Republik Indonesia No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara RI Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4247);
12. Undang - undang Nomor 07 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 32);
13. Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4389);
14. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4437);
15. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4438);
16. Undang - undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4444);
17. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4275);
18. Peraturan Pemerintah RI Nomor : 22 tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air (Lembaran Negara RI Tahun 1982 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3225);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara RI Tahun 1981 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3258);
20. Peraturan Pemerintah Nomor : 35 tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara RI Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3445);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3596) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1998 (Lembaran Negara RI Tahun 1998 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3755);

22. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3838);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4139);
24. Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara RI Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4532);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
27. Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
28. Keputusan Presiden RI Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri;
29. Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri yang telah diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 46 Tahun 1993;
30. Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
31. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota;
32. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang - undang Gangguan Bangunan Perusahaan Industri;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis sempadan sungai, daerah manfaat sungai, daerah penguasaan sungai dan bekas sungai;
34. Peraturan Menteri PU Nomor : 11 A/PRT/M/2006 tentang Kriteria dan Pembagian Wilayah Sungai;
35. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah ;
36. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 24 tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/M/2006 tanggal 1 Desember 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung ;
38. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 174 Tahun 1997 tentang Pedoman Tata Cara Pemungutan Retribusi Daerah;
39. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 175 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemeriksaan dibidang Retribusi Daerah;

40. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 110 tahun 1998 tentang Ruang Lingkup dan Jenis-jenis Restribusi Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II;
41. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;
42. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Pacitan Nomor 7 tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Tingkat II Pacitan.

**Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN PACITAN  
DAN  
BUPATI PACITAN  
MEMUTUSKAN**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN PACITAN TENTANG  
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- 1) Daerah adalah Kabupaten Pacitan
- 2) Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pacitan.
- 3) Bupati adalah Bupati Pacitan.
- 4) Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pacitan.
- 5) Dinas Teknis adalah Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Pacitan.
- 6) Instansi yang berwenang adalah dinas-dinas atau instansi-instansi yang ditunjuk sesuai dengan bidang SKPD Kabupaten Pacitan.
- 7) Pejabat yang ditunjuk adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang retribusi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- 8) Penyelenggara Perizinan Terpadu Satu Pintu atau disingkat PPTSP adalah instansi yang diberikan wewenang menyelenggarakan pelayanan perizinan satu pintu di Kabupaten Pacitan.
- 9) Bangunan adalah setiap konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap yang sebagian atau seluruhnya pada atau diatas atau dibawah permukaan tanah.
- 10) 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 kegiatarunya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
- 11) Fungsi bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunannya.
- 12) Klasifikasi bangunan adalah klasifikasi dari fungsi bangunan berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
- 13) Persyaratan teknis bangunan adalah ketentuan mengenai persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.

- 14) Bangunan Permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton, baja dan ditentukan umur bangunannya dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
- 15) Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya dinyatakan permanen dan umur bangunannya dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
- 16) Bangunan Sementara adalah bangunan yang dilihat dari segi konstruksi dan umur bangunannya dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
- 17) Kapling adalah suatu perpepetakan tanah yang menurut pertimbangan pemerintah daerah dapat digunakan untuk mendirikan suatu bangunan.
- 18) Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan yang kemudian disingkat PIMB adalah Permohonan Izin Mendirikan/Merubah Bangunan menurut Peraturan Daerah ini.
- 19) Izin Mendirikan Bangunan yang kemudian disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
- 20) Mendirikan bangunan adalah membuat bangunan, memindahkan bangunan atau membongkar bangunan dan membuat lagi di lokasi tersebut.
- 21) Merubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah sebagian bangunan yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut meliputi :
  - a Merubah fungsi dan kegunaan ;
  - b Merubah bentuk dan estetika ;
  - c Merubah konstruksi ;
  - d Merubah jaringan utilitas.
- 22) Ketinggian bangunan adalah jumlah lapisan lantai penuh dalam suatu bangunan atau ukuran tinggi bangunan yang dihitung dari lantai yang tertinggi.
- 23) Jarak bangunan adalah jarak yang paling pendek yang diperkenankan dari bidang luar bangunan sampai batas samping dan atau samping belakang tanah berpetakan sesuai Rencana Tata Ruang.
- 24) Garis sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai/danau/waduk/pantai atau as pagar dan merupakan batas antara lahan yang boleh dan tidak boleh dibangun.
- 25) Teras adalah bagian lantai bangunan yang bersifat tambahan yang dibatasi dengan dinding – dinding sebagaimana ruang tertutup dan atau tidak bertiang penyangga.
- 26) Instalasi adalah konstruksi jaringan bahan penyambung dan perlengkapan alat – alat yang berkaitan dengan konstruksi bangunan.
- 27) Rencana Teknik adalah gambar – gambar dan dokumen – dokumen lainnya yang menjadi petunjuk pelaksanaan pembangunan.
- 28) Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan pra rencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, tata ruang dalam/interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- 29) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/taruh perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- 30) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- 31) Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpepetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- 32) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
- 33) Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.

- 34) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- 35) Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
- 36) Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- 37) Tinggi bangunan adalah tinggi bangunan dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan.
- 38) Harga dasar bangunan adalah harga bangunan per meter<sup>2</sup> sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dikalikan dengan luas bangunan.
- 39) Retribusi adalah pungutan sebagai pembayaran atas pemberian izin yang khusus diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
- 40) Surat Pemberitahuan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SPRD adalah surat yang digunakan oleh Wajib Retribusi untuk melaporkan perhitungan dan pembayaran retribusi yang terutang.
- 41) Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD adalah Surat Keputusan yang menentukan besarnya jumlah Retribusi yang terutang.
- 42) Surat Tagihan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
- 43) Surat Ketetapan Retribusi Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKRDLB adalah surat keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran retribusi karena jumlah kredit retribusi lebih besar daripada retribusi yang terhutang dan tidak seharusnya terhutang.
- 44) Surat Ketetapan Retribusi Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKRDKB adalah surat keputusan yang memutuskan besarnya retribusi yang terhutang.
- 45) Surat Ketetapan Retribusi Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKRDKBT adalah surat keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah retribusi yang telah ditetapkan.
- 46) Surat Ketetapan Retribusi Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKRDKB adalah surat keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran karena jumlah kredit retribusi lebih besar daripada retribusi yang terhutang atau tidak seharusnya terhutang.
- 47) Hutang Retribusi adalah sisa hutang retribusi atas nama wajib retribusi yang tercantum pada STRD, SKRDKB atau SKRDKBT yang belum dilunasi dan retribusi lainnya yang masih terutang.
- 48) Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
- 49) Jalan nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antar ibukota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
- 50) Jalan provinsi merupakan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan ibukota provinsi dengan ibukota kabupaten/kota atau antar ibukota kabupaten/kota dari jalan strategis provinsi.
- 51) Jalan kabupaten merupakan jalan lokal dalam sistem jaringan jalan primer yang tidak termasuk pada jalan nasional dan jalan provinsi, yang menghubungkan ibukota kabupaten dengan ibukota kecamatan, antar ibukota kecamatan, ibukota kabupaten dengan pusat kegiatan lokal, antar pusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder dalam wilayah kabupaten dan jalan strategis kabupaten.
- 52) Jalan kota adalah jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder yang menghubungkan antar pusat pelayanan dalam kota, menghubungkan pusat pelayanan dengan persil, menghubungkan antar persil serta menghubungkan antar pusat permukiman yang berada di dalam kota.

- 53) Jalan desa merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau permukiman di dalam desa, serta jalan lingkungan
- 54) Jalan arteri adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
- 55) Jalan kolektor adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi.
- 56) Jalan lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
- 57) Sumber daya air adalah air, sumber air, dan daya air yang terkandung didalamnya.
- 58) Air adalah semua air yang terdapat pada, diatas, ataupun dibawah permukaan tanah, termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, air laut yang berada di darat.
- 59) Sumber air adalah tempat atau wadah air alami dan atau buatan yang terdapat pada diatas ataupun dibawah permukaan tanah.
- 60) Pengelolaan Sumber Daya Air adalah upaya merencanakan, melaksanakan, memantau dan mengevaluasi penyelenggaraan konservasi sumber daya air, pendayagunaan sumber daya air dan pengendalian daya rusak air.
- 61) Wilayah sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air dalam satau atau lebih daerah aliran sungai dan/atau pulau-pulau kecil yang luasnya kurang dari atau sama dengan 2.000 km<sup>2</sup>.
- 62) Daerah aliran sungai adalah suatu daratan yang merupakan satu kesatuan dengan sungai dan anak-anak sungainya, yang berfungsi menampung, menyimpan dan mengalirkan air yang berasal dari curah hujan ke danau atau ke laut secara alami yang batas di darat merupakan pemisah topografis dan batas laut sampai dengan daerah perairan yang masih terpengaruh aktifitas daratan.
- 63) Sungai adalah tempat-tempat dan wadah-wadah semua jaringan pengaliran air dari mata air sampai muara dengan dibatasi kanan kirinya sama sepanjang pengalirannya oleh garis sempadan.
- 64) Danau adalah bagian dari sungai yang lebar dan kedalamannya secara alamiah jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan.
- 65) Waduk adalah wadah air yang terbentuk sebagai akibat dibangunnya bangunan sungai dalam hal ini bangunan bendungan, dan terbentuk pelebaran alur/badan sungai/palung sungai.
- 66) Bantaran sungai adalah lahan pada kedua sisi sepanjang palung sungai dihitung dari tepi sampai dengan kaki tanggul sebelah dalam dan atau garis sempadan sungai.
- 67) Bangunan sungai adalah bangunan yang berfungsi untuk perlindungan, pengembangan, penggunaan dan pengendalian sungai.
- 68) Garis sempadan sungai adalah garis batas luas pengaman sungai.
- 69) Daerah sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk buatan yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi danau/waduk.
- 70) Daerah sempadan danau/waduk adalah kawasan tertentu disekeliling danau/waduk yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.
- 71) Daerah manfaat sungai adalah mata air, palung sungai dan daerah sempadan yang telah sibebeaskan.
- 72) Daerah penguasaan sungai adalah daratan banjir, daerah retensi, bantaran atau daerah sempadan yang tidak dibebaskan.
- 73) Bekas sungai adalah sungai yang tidak berfungsi lagi.
- 74) Tepi sungai adalah batas luar palung sungai yang mempunyai variasi bentuk.
- 75) Kawasan perkotaan adalah wilayah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, layanan sosial dan kegiatan ekonomi.
- 76) Kawasan Khusus adalah kawasan tertentu yang strategis serta menyangkut kepentingan umum dipandang dari sudut politik, ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, pertahanan dan keamanan, yang ditetapkan secara khusus oleh Bupati;

- 77) Tangguli adalah bangunan pengendali sungai yang dibangun dengan persyaratan teknik tertentu untuk melindungi daerah sekitar sungai terhadap limpasan air sungai.
- 78) Banjir rencana adalah banjir yang kemungkinan terjadi dalam kurun waktu tertentu.
- 79) Tata pengaturan air adalah susunan dan letak sumber-sumber air yang baik terdapat diatas maupun dibawah permukaan tanah dan atau bangunan-bangunan pengairan menurut ketentuan-ketentuan teknik pembinaannya disuatu wilayah pengairan tertentu.

## **BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN**

### **Bagian Kesatu Fungsi Bangunan**

#### **Pasal 2**

Fungsi bangunan dapat dikelompokkan menjadi :

- a) Fungsi hunian, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa :
  - a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah tinggal susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- b) Fungsi keagamaan, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah yang berupa :
  - a. bangunan masjid termasuk mushola;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara; dan
  - e. bangunan kelenteng.
- c) Fungsi usaha, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha yang terdiri dari :
  - a. Bangunan perkantoran : perkantoran pemerintah, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
  - b. Bangunan perdagangan : pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya;
  - c. Bangunan perindustrian : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat;
  - d. Bangunan perhotelan : hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya;
  - e. Bangunan wisata dan rekreasi : tempat rekreasi, bioskop, dan sejenisnya;
  - f. Bangunan terminal : stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut; dan
  - g. Bangunan tempat penyimpanan : gudang, gedung tempat parkir, dan sejenisnya.
- d) Fungsi sosial dan budaya, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya yang terdiri dari :
  - a. Bangunan pelayanan pendidikan : sekolah taman kayak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa, dan sejenisnya;
  - b. Bangunan pelayanan kesehatan : puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit klas A, B, C, dan sejenisnya;
  - c. Bangunan kebudayaan : museum, gedung kesenian, dan sejenisnya.
  - d. Bangunan laboratorium : laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, laboratorium kebakaran; dan
  - e. Bangunan pelayanan umum : stadion/hall untuk kepentingan olah raga, dan sejenisnya.
- e) Fungsi khusus, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama yang mempunyai :
  - a. Tingkat kerahasiaan tinggi : bangunan kemiliteran, dan sejenisnya;
  - b. Tingkat resiko bahaya tinggi : bangunan reaktor nuklir, dan sejenisnya.

**Bagian kedua  
Klasifikasi Bangunan**

**Pasal 3**

- (1) Menurut peruntukannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan Umum,
  - b. Bangunan Perumahan,
  - c. Bangunan Pendidikan,
  - d. Bangunan Industri,
  - e. Bangunan Kelembagaan/ Perkantoran,
  - f. Bangunan Menara Telekomunikasi,
  - g. Bangunan Rumah tinggal,
  - h. Bangunan Campuran,
  - i. Bangunan Khusus,
  - j. Bangunan Sosial,
  - k. Bangunan Instalasi, dan
  - l. Bangunan Lain-lain.
  
- (2) Menurut tingkat permanensi, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Permanen,
  - b. Semi Permanen, dan
  - c. Darurat / Sementara.
  
- (3) Menurut tingkat resiko kebakaran, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Tingkat resiko bahaya kebakaran tinggi,
  - b. Tingkat resiko bahaya kebakaran sedang, dan
  - c. Tingkat resiko bahaya kebakaran rendah.
  
- (4) Menurut wilayah, bangunan di daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Didalam Kota Pacitan,
  - b. Didalam Ibu Kota Kecamatan,
  - c. Di Kawasan Khusus (Industri, Perikanan, Wisata dll), dan
  - d. Di Pedesaan.
  
- (5) Menurut kepemilikan, bangunan di daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan Pemerintah,
  - b. Bangunan Badan Hukum Swasta, dan
  - c. Bangunan Perorangan.
  
- (6) Menurut lokasi, bangunan di daerah diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Ditepi jalan negara/nasional,
  - b. Ditepi jalan propinsi,
  - c. Ditepi jalan kabupaten, dan
  - d. Ditepi jalan desa.
  
- (7) Menurut ketinggian, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan bertingkat rendah,
  - b. Bangunan bertingkat sedang, dan
  - c. Bangunan bertingkat tinggi.

**BAB III  
PERSYARATAN BANGUNAN**

**Bagian Pertama  
Persyaratan Administrasi**

## Pasal 4

Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :

- a. Status hak atas tanah, dan/atau ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas ta
- b. Status kepemilikan bangunan; dan
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

## Bagian Kedua Persyaratan Teknis Bangunan

### Paragraf I Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan

## Pasal 5

- (1) Persyaratan peruntukan bangunan merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Tata Ruang (RTRK), dan Rencana Tata Ruang dan Lingkungan (RTBL);
- (2) Persyaratan Intensitas bangunan meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, garis sempadan, dan jarak antar bangunan (KDB, KLB, KDH, dan KTB).

## Pasal 6

- (1) Persyaratan jarak sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pasal 5 ayat (2) meliputi garis sempadan bangunan dengan as jalan, dan garis sempadan bangunan dengan tepi sungai/danau/waduk/pantai.
- (2) Garis sempadan jalan ditetapkan sebagai berikut :
  - a. Garis sempadan jalan nasional ditetapkan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) meter diukur dari as jalan sampai bangunan teras terdepan.
  - b. Garis sempadan jalan provinsi ditetapkan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) meter diukur dari as jalan sampai bangunan teras terdepan.
  - c. Garis sempadan jalan kabupaten ditetapkan sekurang-kurangnya 12 (dua belas) meter diukur dari as jalan sampai bangunan teras terdepan.
  - d. Garis sempadan jalan desa ditetapkan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter diukur dari as jalan sampai bangunan teras terdepan.
- (3) Garis sempadan sungai bertanggung ditetapkan sebagai berikut :
  - a. Garis sempadan sungai bertanggung diluar kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 5 (lima) meter disebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. Garis sempadan sungai bertanggung di kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter disebelah luar sepanjang kaki tanggul.
  - c. Dengan pertimbangan untuk peningkatan fungsinya, tanggul sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diperkuat, diperlebar dan ditinggikan, yang dapat berakibat bergesernya letak garis sempadan sungai;
  - d. Kecuali lahan yang berstatus tanah negara, maka lahan yang diperlukan untuk tapak tanggul baru sebagai akibat dilaksanakannya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (c) harus dibebaskan.
- (4) Penetapan garis sempadan sungai tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan didasarkan pada kriteria :
  - a. Sungai besar yaitu sungai yang mempunyai daerah pengaliran sungai seluas 500 (lima ratus) km<sup>2</sup> atau lebih.
  - b. Sungai kecil yaitu sungai yang mempunyai daerah pengaliran sungai seluas kurang dari 500 (lima ratus) km<sup>2</sup>.
  - c. Penetapan garis sempadan sungai tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan pada sungai besar dilakukan mas per mas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada mas yang bersangkutan.

- d. Garis sempadan sungai tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan pada sungai besar ditetapkan sekurang-kurangnya 100 (seratus) meter, sedangkan pada sungai kecil sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.
- (5) Penetapan garis sempadan sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan didasarkan pada kriteria :
- Sungai yang mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3 (tiga) meter, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;
  - Sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;
  - Sungai yang mempunyai kedalaman maksimum lebih dari 20 (dua puluh) meter, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.
- (6) Garis sempadan sungai tidak bertanggung yang berbatasan dengan jalan adalah tepi bahu jalan yang bersangkutan dengan ketentuan konstruksi dan penggunaan jalan harus menjamin bagi kelestarian dan keamanan sungai serta bangunan sungai.
- (7) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (6) tidak terpenuhi, maka segala perbaikan atas kerusakan yang timbul pada sungai dan bangunan sungai menjadi tanggung jawab pengelola jalan.
- (8) Penetapan garis sempadan danau, waduk, mata air, dan sungai yang berpengaruh pasang surut air laut menurut kriteria sebagai berikut :
- Untuk danau dan waduk, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
  - Untuk mata air, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) meter di sekitar mata air, dan
  - Untuk sungai yang berpengaruh pasang surut air laut, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 100 (seratus) meter dari tepi sungai dan berfungsi sebagai jalur hijau.
- (9) Garis sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai ditetapkan sekurang-kurangnya 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat kecuali apabila ditentukan lain, yang berfungsi :
- Melindungi kawasan pantai.
  - Memberikan kemudahan bagi petugas dalam melaksanakan tugas operasional dan pemeliharaan kawasan pantai.
  - Menyediakan tempat pembuatan tanggul untuk air pasang tertinggi.
  - Status lahan yang dibatasi garis sempadan pada pantai, baik yang dibangun pemerintah maupun pihak swasta dikuasai negara.
  - Siapapun dilarang memanfaatkan lahan yang dibatasi garis sempadan untuk tujuan komersial dan/atau yang mengancam kelestarian pantai.

#### Pasal 7

- (1) Sedangkan jarak antar bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (2) meliputi batas-batas persil, jarak antar as jalan dan pagar halaman yang diijinkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (2) Teras atas bangunan tidak dibenarkan mengarah/menghadap ke kapling/tetangga kecuali dengan persetujuan tetangga.
- (3) Garis konstruksi terluar bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

4

- (4) Pagar depan yang berbatasan dengan jalan dibuat tembus pandang dengan ketentuan paling tinggi 1,5 m dari permukaan halaman/trotoar.
- (5) Garis lengkung pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan ukuran radius / serongan / lengkungan atas dasar fungsi dan rencana jalan.

#### Pasal 8

- (1) Tinggi bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (2) ditentukan sesuai dengan RUTRK/RDTRK setempat, dihitung dari permukaan lantai dasar hingga puncak bangunan.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum memiliki Tata Ruang, tinggi bangunan ditentukan oleh Bupati.
- (3) Ketinggian bangunan disekitar bandara udara dalam radius 4000 (empat ribu) meter dari landasan pacu tidak diperkenankan melebihi 45 (empat puluh lima) meter dari permukaan landasan dan sudut maksimalnya adalah 45 (empat puluh lima) derajat dari ujung /tepi landasan.

#### Paragraf 2 Persyaratan Arsitektur

#### Pasal 9

Persyaratan Arsitektur bangunan terdiri dari :

- a. Persyaratan penampilan bangunan gedung (terutama bangunan cagar budaya);
- b. Tata ruang dalam;
- c. Keserasian dengan lingkungan; dan
- d. Nilai sosial budaya.

#### Paragraf 3 Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 10

Setiap bangunan yang menimbulkan dampak penting harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

#### Bagian Ketiga Persyaratan Keandalan Bangunan

#### Paragraf 1 Persyaratan Keselamatan

#### Pasal 11

- (1) Persyaratan keselamatan meliputi:
  - a. Kemampuan bangunan untuk mendukung beban muatan;
  - b. Kemampuan bangunan dalam mencegah bahaya kebakaran (proteksi terhadap bahaya kebakaran);
  - c. Kemampuan bangunan untuk menanggulangi bahaya petir; dan
  - d. Kemampuan bangunan untuk menanggulangi bahaya kelistrikan.

- (2) Persyaratan kemampuan bangunan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a, merupakan kemampuan struktur bangunan yang stabil dan kokoh dalam mendukung beban muatan, didukung dengan perencanaan struktur yang meliputi :
  - a. Perencanaan konstruksi;
  - b. Perhitungan konstruksi; dan
  - c. Ketahanan konstruksi.
- (3) Persyaratan kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b, merupakan kemampuan bangunan untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya kebakaran melalui sistem proteksi pasif dan/atau proteksi aktif.
- (4) Persyaratan kemampuan bangunan dalam mencegah bahaya petir sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, merupakan kemampuan bangunan untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya petir melalui sistem penangkal petir.
- (5) Persyaratan kemampuan bangunan dalam mencegah bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf d, merupakan kemampuan bangunan untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya kelistrikan melalui sistem instalasi listrik yang sesuai dengan standar teknis yang berlaku.


#### Pasal 12

- (1) Perhitungan konstruksi sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (2) huruf b, disyaratkan pada bangunan satu lantai dengan bentang 10 (sepuluh) meter atau lebih, bangunan bertingkat dan bangunan tinggi, serta bangunan satu lantai atau lebih dengan konstruksi baja.
- (2) Ketahanan konstruksi sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (2) huruf c, merupakan kemampuan bangunan dan bagian konstruksinya yang tahan getaran gaya gempa bumi sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 13

- (1) Sistem penangkal petir sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (4) merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan yang karena letak, sifat geografis, bentuk, dan penggunaannya mempunyai resiko terkena sambaran petir.
- (2) Jenis, mutu, sifat-sifat bahan dan peralatan instalasi yang dipergunakan harus memenuhi standar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Pemilihan dan penempatan sistem instalasi harus aman bagi bangunan-bangunan serta sistem lingkungan.
- (4) Proses pelaksanaan pemasangan instalasi harus memenuhi standar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 14

- (1) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi listrik sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (5) harus memperhitungkan kelayakan pemakaian, aman terhadap sistem lingkungan, bangunan lain, bagian-bagian lain dari lingkungan dan instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan, serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
  - (2) Sistem instalasi listrik harus disesuaikan dengan lingkungan bangunan-bangunan lain, bagian-bagian bangunan dan instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan.
- 

- (3) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi harus memenuhi standar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Beban yang dipergunakan pada instalasi listrik harus diperhitungkan dan aman, sesuai dengan standar Peraturan Umum Instalasi Listrik yang berlaku.
- (5) Dalam hal sumber daya tidak diambil dari pembangkit tenaga listrik Perusahaan Listrik Negara harus aman terhadap gangguan dan tidak mencemarkan lingkungan.
- (6) Untuk bangunan-bangunan/ruang-ruang khusus, umum, dan penting dimana aliran listrik tidak boleh terputus (misal : ruang operasi, lift dan lain-lain) diwajibkan memiliki pembangkit listrik darurat sebagai cadangan yang besar dengan memperhatikan ayat (6) pasal ini.
- (7) Instalasi listrik harus diamankan dari bahaya-bahaya / gangguan-gangguan dari luar yang mungkin merusak instalasi listrik tersebut dengan memperhatikan :
  - a. Proses pelaksanaan instalasi listrik harus memenuhi standar dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Perusahaan Listrik Negara.
  - b. Dalam hal ada perubahan pada ukuran dan kapasitas bahan, jika lebih besar dari spesifikasi, maka pembesarannya tidak boleh merugikan.
  - c. Sebelum instalasi listrik dioperasikan, harus dilakukan uji coba instalasi tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**Paragraf 2  
Persyaratan Kesehatan**

**Pasal 15**

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

**Pasal 16**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud Pasal 15, setiap bangunan harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai fungsinya.
- (2) Untuk memenuhi sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud Pasal 15, setiap bangunan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (3) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud Pasal 15, setiap bangunan harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor, dan/atau air limbah, kotoran, dan sampah, serta penyaluran air hujan.

**Pasal 17**

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (3), harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan, dan
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 18

- (1) Persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (3), harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota;
- (2) Setiap bangunan gedung/rumah dan pekarangan harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan;
- (3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan / kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (4) Pemanfaatan air hujan diperbolehkan dengan mengikuti ketentuan yang berlaku;
- (5) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang; dan
- (6) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

### Pasal 19

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (3) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya;
- (2) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran / pembuangan dan penggunaan alat yang dibutuhkan;
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya;
- (4) Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah domestik;
- (5) Air limbah yang berisi bahan beracun dan berbahaya (B3) harus diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
- (6) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 20

- (1) Pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (3) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan perwadhahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat, dan lingkungannya.

**BAB IV**  
**IZIN MENDIRIKAN / MERUBAH BANGUNAN**

**Bagian Pertama**  
**Perizinan**

**Pasal 25**

- (1) Semua orang atau badan hukum yang melakukan pekerjaan mendirikan/mengubah bangunan harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Bupati, kecuali bangunan dengan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Untuk memperoleh izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon wajib menyampaikan permohonan tertulis (PIMB) kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan/mengubah bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan IMB yang dikeluarkan.

**Pasal 26**

Setiap orang dalam mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 25 ayat (1) wajib melengkapi dengan :

- a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
- b. Data pemilik bangunan;
- c. Rencana teknis bangunan; dan
- d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

**Pasal 27**

- (1) Pemberian Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana Pasal 25 ayat (1) terdiri dari:
  - a. Membangun baru;
  - b. Mengubah;
  - c. Memperluas;
  - d. Mengurangi dan/atau;
  - e. Merawat.
- (2) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan-pekerjaan sebagai berikut :
  - a. Memplester;
  - b. Memperbaiki retak bangunan;
  - c. Memperbaiki ubin bangunan;
  - d. Memperbaiki daun pintu dan atau daun jendela;
  - e. Memperbaiki penutup atap tanpa merubah konstruksi;
  - f. Memperbaiki lubang cahaya / udara;
  - g. Memperbaiki langit-langit;
  - h. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
  - i. Mendirikan bedeng direksi (Kantor Direksi);
  - j. Memperbaiki bangunan yang rusak karena bencana alam atau musibah, sepanjang tidak menyimpang dari IMB yang telah dimiliki;
  - k. Kegiatan lain yang sejenis.

**Pasal 28**

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan IMB selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak persyaratan lengkap diterima oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

### Pasal 29

- (1) PIMB ditolak apabila pekerjaan mendirikan / merubah bangunan yang direncanakan dalam PIMB bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penolakan PIMB ditetapkan dengan Keputusan Bupati dengan menyebutkan alasan penolakannya.

### Pasal 30

Keputusan PIMB dapat ditunda berdasarkan alasan sebagai berikut :

- a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian, khususnya terhadap persyaratan bangunan serta pertimbangan lingkungan yang direncanakan;
- b. Pemerintah Daerah sedang menyusun, mengevaluasi dan/atau merevisi Rencana Bagian Wilayah / Rencana Tata Ruang.

### Pasal 31

Penundaan Keputusan PIMB berdasarkan alasan tersebut Pasal 30 Peraturan Daerah ini hanya dapat dilakukan sekali dan untuk waktu tidak lebih dari 3 (tiga) bulan terhitung dari saat pertama setelah diterimanya PIMB.

### Pasal 32

- (1) IMB hanya berlaku bagi seseorang atau badan hukum yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Bila karena sesuatu hal seseorang atau badan hukum pemegang IMB tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan / merubah bangunan dalam IMB tersebut, IMB tersebut harus dimohonkan balik nama kepada Bupati melalui pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan balik nama IMB diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui pejabat yang ditunjuk.

### Pasal 33

- (1) Bila pemohon IMB adalah berbentuk badan dan bubar sebelum PIMB yang diajukan diputuskan, maka terhadap PIMB tersebut tidak diambil keputusan dan apabila bubar setelah IMB ditetapkan, maka IMB tersebut menjadi batal.
- (2) Bila pemohon IMB meninggal, maka PIMB tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya, sedangkan apabila IMB sudah ditetapkan dapat dimohonkan balik nama oleh ahli waris tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak meninggalnya pemohon.

## Bagian Kedua Pelaksanaan

### Pasal 34

Selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diserahkannya IMB kepada Pemohon, instansi yang ditunjuk menandai letak garis sempadan dan ketinggian permukaan tanah kapling tempat bangunan yang akan didirikan sesuai dengan rencana yang ditetapkan dalam IMB.

### Pasal 35

- (1) Pemegang IMB untuk bangunan khusus wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bupati melalui Pejabat yang ditunjuk meliputi kegiatan-kegiatan :
  - a. Saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan / merubah bangunan;
  - b. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan / merubah bangunan;
  - c. Saat penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan / merubah bangunan.
- (2) Pemberitahuan tersebut ayat (1) pasal ini diajukan pemegang IMB selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja sebelum kegiatan-kegiatan dimulai.

### Pasal 36

- (1) Selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah diterimanya pemberitahuan sebagaimana dimaksud Pasal 35 Peraturan Daerah Tim Dinas Teknis akan memeriksa untuk meneliti kenyataan bagian pemeriksaan yang ada sesuai dengan rencana dalam IMB.
- (2) Apabila setelah pemeriksaan sebagaimana dimaksud ayat (1), bagian pekerjaan telah dilaksanakan sesuai dengan rencana, petugas pemeriksa memberikan tanda bukti persetujuan / rekomendasi untuk meneruskan pekerjaan.
- (3) Apabila setelah pemeriksaan sebagaimana dimaksud ayat (1), bagian pekerjaan ternyata tidak sesuai dengan rencana, maka petugas pemeriksa dapat memerintahkan penyesuaian, pembongkaran, dan/atau penghentian bagian pekerjaan yang dinyatakan dalam Berita Acara.

### Pasal 37

Petugas / Tim pemeriksa sebagaimana dimaksud Pasal 36 Peraturan Daerah ini ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### Pasal 38

- (1) Selama pekerjaan mendirikan/merubah bangunan dilaksanakan, pemegang IMB diwajibkan mengamankan lokasi bangunan, sehingga tidak mengganggu lingkungan.
- (2) Apabila pelaksanaan pembangunan mengganggu sarana umum, maka pelaksanaan kegiatannya tidak boleh dilakukan sendiri tetapi harus dikerjakan pihak yang berwenang atas biaya pemegang IMB.

### Bagian Ketiga Larangan dan Pencabutan Izin

### Pasal 39

Semua orang atau badan hukum dilarang mendirikan bangunan apabila:

- a. Tidak mempunyai IMB;
- b. Menyimpang dari persyaratan yang ditentukan;
- c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
- d. Mendirikan bangunan diatas tanah hak milik orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

### Pasal 40

- (1) Bupati dapat mencabut Izin Mendirikan Bangunan (IMB) apabila :
  - a. Persyaratan yang menjadikan dasar diberikannya IMB terbukti tidak benar;
  - b. Pelaksanaan mendirikan bangunan atau merubah bangunan menyimpang dari rencana yang disahkan dalam IMB;
  - c. Setelah 6 (enam) bulan sejak diberikannya IMB pelaksanaan pekerjaan belum dimulai;

- d. Setelah pelaksanaan pekerjaan dimulai kemudian dihentikan berturut-turut selama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diberikan kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya;
- (3) Sebelum keputusan yang dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, pemegang izin terlebih diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya; dan
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pencabutan IMB akan diatur oleh Bupati.

#### **Bagian Keempat Pemeriksaan Bangunan**

##### **Pasal 41**

- (1) Selama pekerjaan mendirikan/merubah bangunan dilaksanakan, pemilik bangunan mengusahakan agar kutipan/salinan IMB dan lampiran yang diberikan kepadanya berada di tempat pekerjaan sehingga Petugas Pemeriksa sebagaimana dimaksud Pasal 37 Peraturan Daerah ini pada setiap kesempatan dapat membuat catatan tentang :
  - a. Pemeriksaan umum;
  - b. Dimulainya pekerjaan-pekerjaan;
  - c. Penilaian hasil pemeriksaan;
  - d. Peringatan-peringatan yang diberikan kepada pemegang IMB.
- (2) Pemeriksa setiap waktu dapat meminta kepada pemegang IMB untuk memperlihatkan IMB beserta lampirannya.
- (3) Dalam melaksanakan tugasnya Pemeriksa dilengkapi dengan surat tugas dan tanda pengenal.

##### **Pasal 42**

Pemegang IMB wajib membantu terselenggaranya pemeriksaan pekerjaan-pekerjaan mendirikan/merubah bangunan sebaik-baiknya dengan memberikan keterangan yang diperlukan.

##### **Pasal 43**

Pemeriksa berwenang :

- a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan / merubah bangunan pada setiap saat;
- b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang dipergunakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan atau standar yang berlaku;
- c. Memerintahkan mengganti/menyinkingirkan bahan bangunan yang ditolak setelah pemeriksaan, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan kesehatan/keselamatan kerja.

##### **Pasal 44**

Pemegang IMB wajib memberitahukan kepada dinas teknis atau instansi yang ditunjuk, saat telah selesainya pekerjaan mendirikan / merubah bangunan tersebut dalam IMB selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah pekerjaan mendirikan / merubah bangunan itu selesai.

**Bagian Kelima**  
**Perencanaan, Pelaksanaan, dan Pengawasan Bangunan**

**Pasal 45**

- (1) Mendirikan / merubah bangunan harus direncanakan oleh perencana bangunan.
- (2) Perencana Bangunan adalah perorangan atau badan hukum yang ahli dalam bidangnya.
- (3) Perencana bangunan tinggi harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan bidangnya.

**Pasal 46**

- (1) Mendirikan atau merubah bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana bangunan.
- (2) Pelaksana bangunan adalah perorangan yang ahli dalam bidangnya atau badan hukum.
- (3) Pelaksanaan mendirikan/merubah bangunan oleh pelaksana bangunan perorangan tidak berlaku bagi bangunan sebagai berikut :
  - a. Bangunan khusus;
  - b. Bangunan tinggi dan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai;
  - c. Bangunan Gedung Negara / Pemerintah;
  - d. Bangunan kompiek perumahan.
- (4) Pelaksana pekerjaan bangunan tersebut ayat (3) harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 47**

- (1) Pengawas pelaksana pekerjaan mendirikan/merubah bangunan dilakukan oleh perseorangan/badan hukum.
- (2) Biaya pengawas ditanggung oleh pemegang IMB.
- (3) Tugas dan tanggung jawab pengawas pelaksanaan pekerjaan mendirikan / merubah bangunan tidak dapat dipindahtanggankan kepada pihak lain dengan bentuk atau cara apapun tanpa persetujuan dari pemegang IMB.

**BAB V**  
**NAMA, OBYEK DAN SUBYEK RETRIBUSI**

**Pasal 48**

Dengan nama Retribusi IMB dipungut retribusi atas pemberian IMB.

1. Obyek Retribusi adalah pemberian IMB.
2. IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Izin Mendirikan Bangunan;
  - b. Izin Merubah Bangunan;

**Pasal 49**

- (1) Subyek Retribusi adalah orang atau badan hukum namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Wajib Retribusi adalah orang atau badan hukum yang menurut peraturan daerah ini diwajibkan melakukan pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

**BAB VI**  
**GOLONGAN RETRIBUSI**

**Pasal 50**

Retribusi IMB digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu.

**BAB VII**  
**PRINSIP DAN SASARAN DALAM PENETAPAN TARIF RETRIBUSI**  
**SERTA BESARNYA TARIF RETRIBUSI**

**Pasal 51**

Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif retribusi didasarkan untuk tujuan mendukung biaya penyelenggaraan Pemerintah Daerah, dan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

**Pasal 52**

- (1) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan terdiri dari :
- a. Biaya pemeriksaan gambar meliputi pemeriksaan gambar konstndksi dan arsitektur sebesar 0,05% (lima perseratus persen) dari nilai bangunan;
  - b. Biaya pengawasan sebesar 0,05% (lima perseratus persen) dari nilai bangunan;
  - c. Biaya izin sebesar 1% (satu persen) dari nilai bangunan;
  - d. Penggantian biaya tanda retribusi IMB ditetapkan sebesar Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah).
- (2) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah hasil perkalian antara koefisien lokasi status wilayah, koefisien lokasi status jalan, koefisien permanensi bangunan, koefisien peruntukan bangunan, koefisien kepemilikan bangunan, dan koefisien ketinggian bangunan dengan harga dasar bangunan
- (3) Besarnya harga dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

**Pasal 53**

Koefisien-koefisien sebagaimana dimaksud Pasal 52 ayat (2) Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut :

a. Koefisien Lokasi Status Wilayah

No.	Hirarki	Koefisien
1.	Bangunan pada Kota Pacitan	1,00
2.	Bangunan pada Kawasan Khusus	1,00
3.	Bangunan pada Ibu Kota Kecamatan	0,80
4.	Bangunan pada Wilayah Pedesaan	0,25

b. Koefisien Lokasi Status Jalan

No.	Hirarki	Koefisien
1.	Bangunan ditepi Jalan Negara/Nasional	1,50
2.	Bangunan ditepi Jalan Propinsi	1,50
3.	Bangunan di pinggir Jalan Kabupaten	1,25
4.	Bangunan di pinggir Jalan Desa/Lingkungan	1,00

c. Koefisien Permanensi Bangunan

No.	Hirarki	Koefisien
1.	Bangunan permanen	1,00
2.	Bangunan semi permanen	0,75
3.	Bangunan sementara	0,50

d. Koefisien Peruntukan Bangunan

No.	Hirarki	Koefisien
1.	Bangunan pemiagaan besar	1,50
2.	Bangunan perniagaan kecil	1,25
3.	Bangunan industri besar	1,50
4.	Bangunan industri kecil	1,25
5.	Bangunan menara telekomunikasi	1,50
6.	Bangunan perumahan (tempat tinggal)	0,50
7.	Bangunan kelembagaan	1,00
8.	Bangunan umum	0,60
9.	Bangunan pendidikan	0,60
10.	Bangunan khusus	0,50
11.	Bangunan sosial	0,20
12.	Bangunan campuran	1,5 x Koefisien Bangunan Induk
13.	Bangunan Instalasi (kabel, pipa tanam dsb)	0,60
14.	Bangunan lain-lain	0,40

e. Koefisien Kepemilikan Bangunan

No.	Hirarki	Koefisien
1.	Bangunan Badan Hukum Swasta	1,50
2.	Bangunan Pemerintah	1,00
3.	Bangunan Perorangan	0,50

f. Koefisien Ketinggian Bangunan

No.	Hirarki	Koefisien
1.	Bangunan bertingkat rendah	1,00
2.	Bangunan bertingkat sedang	0,80
3.	Bangunan bertingkat tinggi	0,60

Pasal 54

(1) Retribusi Izin Merubah Bangunan terdiri dari :

- a. Biaya Pemeriksaan gambar meliputi gambar konstruksi dan arsitektur 0,01% (satu per seratus persen) dari nilai perubahan bangunan.
- b. Biaya Pengawasan 0,01% (satu per seratus persen) dari nilai perubahan bangunan.
- c. Biaya Izin ditetapkan 0,25% (dua puluh lima per seratus persen) dari nilai perubahan bangunan.

(2) Nilai perubahan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah hasil perkalian antara koefisien lokasi status wilayah, koefisien lokasi status jalan, koefisien permanensi bangunan, koefisien peruntukan bangunan, koefisien kepemilikan bangunan, dan koefisien ketinggian bangunan dengan harga dasar perubahan bangunan.

Pasal 55

Balik nama atas nama IMB dikenakan retribusi sebesar 10% (sepuluh persen) dari besarnya retribusi IMB yang berlaku.

**Pasal 56**

- (1) Terhadap pemegang IMB diwajibkan memasang tanda retribusi IMB.
- (2) Bentuk dan isi papan dimaksud ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

**BAB VIII  
WILAYAH PEMUNGUTAN RETRIBUSI**

**Pasal 57**

Retribusi yang terhutang dipungut di wilayah Kabupaten Pacitan.

**BAB IX  
RETRIBUSI TERHUTANG DAN SURAT PEMBERITAHUAN RETRIBUSI**

**Pasal 58**

Retribusi terhutang terjadi sejak diterbitkannya SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.

**Pasal 59**

- (1) Setiap Wajib Retribusi wajib mengisi SPRD.
- (2) SPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Retribusi atau Kuasanya.
- (3) Bentuk, isi dan tata cara pengisian SPRD ditetapkan oleh Bupati.

**Pasal 60**

Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah retribusi yang terhutang, maka dikeluarkan SKRD tambahan.

**BAB X  
TATA CARA PENETAPAN RETRIBUSI**

**Pasal 61**

- (1) Berdasarkan SPRD sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 ayat (1) ditetapkan retribusi terhutang dengan menerbitkan SKRD.
- (2) Dalam hal SPRD tidak dipenuhi oleh Wajib Retribusi sebagaimana mestinya, maka tidak diterbitkan SKRD.
- (3) Bentuk dan isi SKRD ditetapkan oleh Bupati.

**BAB XI  
TATA CARA PEMBAYARAN**

**Pasal 62**

- (1) Pembayaran retribusi dilakukan di instansi yang ditunjuk oleh Bupati sesuai waktu yang ditentukan dengan menggunakan SKRD atau SKRD Tambahan.
- (2) Pembayaran retribusi harus dilakukan secara tunai/lunas.

- (3) Setiap pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) diberikan tanda bukti pembayaran.

## **BAB XII TATA CARA PENAGIHAN RETRIBUSI**

### **Pasal 63**

- (1) Surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan retribusi dikeluarkan 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran.
- (2) Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis, Wajib Retribusi harus melunasi retribusi yang terhutang.
- (3) Surat teguran, surat peringatan atau surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud ayat (1) dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk.

## **BAB XIII TATA CARA PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN RETRIBUSI**

### **Pasal 64**

- (1) Bupati berdasarkan permohonan Wajib Retribusi dapat memberikan pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi.
- (2) Tata cara pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

## **BAB XIV TATA CARA PEMBETULAN, PENGURANGAN KETETAPAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI DAN PEMBATALAN**

### **Pasal 65**

- (1) Wajib Retribusi dapat mengajukan permohonan pembetulan SKRD dan STRD, pengurangan ketetapan, penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi, dan pembatalan.
- (2) Permohonan pembetulan, pengurangan ketetapan, penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi, dan pembatalan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus disampaikan secara tertulis oleh Wajib Retribusi atau kuasanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima SKRD dan STRD dengan memberikan alasan yang jelas.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (2) diterima, sudah harus memberikan keputusan.
- (4) Apabila setelah lewat waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksudkan ayat (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, maka permohonan pembetulan, pengurangan ketetapan, penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi dan pembatalan dianggap dikabulkan.

4

**BAB XV**  
**TATA CARA PENYELESAIAN KEBERATAN**

**Pasal 66**

- (1) Wajib Retribusi atau kuasanya dapat mengajukan permohonan keberatan atas SKRD atau STRD.
- (2) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak tanggal SKRD atau STRD.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak menunda kewajiban membayar retribusi.
- (4) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan keberatan sebagaimana dimaksud ayat (2) diterima, sudah memberikan keputusan.
- (5) Apabila setelah lewat waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud ayat (4), Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, maka permohonan keberatan dianggap dikabulkan.

**BAB XVI**  
**TATA CARA PERHITUNGAN PENGEMBALIAN**  
**KELEBIHAN PEMBAYARAN**


**Pasal 67**

- (1) Wajib Retribusi atau kuasanya harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati untuk perhitungan pengembalian pembayaran retribusi.
- (2) Atas dasar permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) atas kelebihan pembayaran retribusi langsung diperhitungkan terlebih dahulu hutang retribusi oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

**Pasal 68**

- (1) Dalam hal kelebihan pembayaran retribusi masih tersisa setelah dilakukan perhitungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Peraturan Daerah ini, diterbitkan SKRDLB paling lambat 2 (dua) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran retribusi.
- (2) Kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dikembalikan kepada Wajib Retribusi paling lambat 2 (dua) bulan sejak diterbitkan SKRDLB.

**Pasal 69**

- (1) Pengembalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Peraturan Daerah ini, dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah membayar kelebihan retribusi.
  - (2) Atas perhitungan sebagaimana dimaksud Pasal 68 Peraturan Daerah ini, diterbitkan bukti pemindahan yang berlaku juga sebagai bukti pembayaran.
- 

## **BAB XVH SANKSI ADMINISTRASI**

### **Pasal 70**

- (1) Pelanggaran terhadap Pasal 25 Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi dapat berupa penghentian pekerjaan pembangunan, pembongkaran bangunan, maupun pencabutan IMB.
- (2) Terhadap bangunan yang dibangun setelah berlakunya Peraturan Daerah ini dan tidak dilengkapi IMB dikenakan sanksi dapat berupa pembongkaran bangunan atau dikenakan retribusi IMB yang ditetapkan.

### **Pasal 71**

- (1) Bupati berwenang memerintahkan penghentian segera pekerjaan mendirikan/merubah bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang bersangkutan.
- (2) Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dari setelah diterimanya perintah penghentian segera tersebut ayat (1), pemilik/penanggung jawab bangunan diwajibkan untuk memenuhi kekurangan persyaratannya.
- (3) Setelah lewat jangka waktu tersebut ayat (2) pemilik/penanggungjawab bangunan tidak memenuhi kekurangan persyaratan, maka Bupati menetapkan penghentian pelaksanaan sebagaimana dimaksud ayat (1).

### **Pasal 72**

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk membongkar bangunan yang didirikan atau dirubah yang tidak berdasarkan IMB.
- (2) Bila selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sesudah perintah pembongkaran tersebut pada ayat (1) disampaikan, pemilik bangunan tidak memenuhi perintah tersebut, pembongkaran dapat dilaksanakan oleh petugas dari instansi yang ditunjuk atas biaya dan resiko penulik bangunan.

### **Pasal 73**

Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada pasal 45, 46, dan 47 Peraturan Daerah ini, kepada pelaksana pekerjaan dan pengawas pelaksana pekerjaan dikenakan sanksi pencabutan izin bekerjanya.

## **BAB XVIII SANKSI PIDANA**

### **Pasal 74**

Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah retribusi yang terhutang.

## **BAB XIX KETENTUAN PENYIDIKAN**

### **Pasal 75**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah, 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 dibidang retribusi daerah, agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
  - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai pribadi atau badan, tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana dibidang retribusi daerah;
  - c. Meminta keterangan dan barang bukti dari pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang retribusi daerah;
  - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang retribusi daerah;
  - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang retribusi;
  - g. Menyuruh berhenti dan atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud huruf e;
  - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana retribusi daerah;
  - i. Menghentikan penyidikan;
  - j. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang retribusi daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan saat dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum.

## **BAB XX KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 76**

- (1) IMB yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bagi semua bangunan yang telah ada saat berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum dilengkapi IMB diwajibkan memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (3) Penertiban izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Bupati.

### **Pasal 77**

Semua bangunan baik yang telah ada maupun yang masih dalam perencanaan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah ini.

### **Pasal 78**

Retribusi yang masih terhutang berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya masih dapat ditagih dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terhutang.

## **BAB XXI KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 79**

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur kemudian oleh Bupati.



**Pasal 80**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 10 Tahun 2000 (Lembaran Daerah Kabupaten Pacitan tahun 2000 Nomor 10 seri B) tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

**Pasal 81**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pacitan  
Pada tanggal 2 - 7 - 2007

**BUPATI PACITAN**



**H. SUJONO**

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN PACITAN**  
**NOMOR 5 TAHUN 2007**  
**TENTANG**  
**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**L PENJELASAN UMUM**

Bahwa bangunan adalah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal/hunian maupun untuk kegiatan lainnya guna meningkatkan kesejahteraannya sehingga perlu diatur dalam suatu Peraturan Daerah agar tercapai bangunan yang berwawasan lingkungan, kenyamanan, keindahan dan perlindungan baik teknis maupun hukum secara adil serta sesuai dengan perkembangan keadaan/jaman.

Dalam Peraturan Daerah ini, bangunan diklasifikasikan menurut lokasi status wilayah, lokasi status jalan, permanensi bangunan, peruntukan bangunan, kepemilikan bangunan, dan ketinggian bangunan, dimana pengklasifikasian ini diharapkan dapat memberikan keadilan yang sebesar-besarnya dalam pengenaan retribusi.

**IL PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**

- Angka 1-75 : cukup jelas
- Angka 76 : Kawasan khusus dapat berupa kawasan industri khusus, kawasan perdagangan khusus, dan kawasan khusus lainnya.
- Angka 77-79 : Cukup jelas

**Pasal 2**

- huruf a : Cukup jelas
- huruf b : Cukup jelas
- huruf c : Cukup jelas
- huruf d : Cukup jelas.
- huruf e : Penetapan bangunan dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti : Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi

**Pasal 3**

**ayat 1**

- huruf a : Yang termasuk golongan bangunan umum adalah :
  - a. Bangunan tempat pertemuan umum yang dipergunakan untuk kesenian, olah raga atau perjamuan dan sejenisnya.
  - b. Bangunan untuk pertemuan umum yang dipergunakan untuk rekreasi dan olah raga / ruang terbuka hijau (taman).
  - c. Bangunan tempat pertemuan umum yang dipergunakan untuk perpindahan jasa transportasi / angkutan umum.
- huruf b : Bangunan Perniagaan adalah bangunan yang berdiri sendiri atau berderet-deret dipergunakan untuk :
  - a. Tempat dilakukannya transaksi barang dan atau jasa;
  - b. Tempat menyimpan barang dalam jumlah banyak atau terbatas;
  - c. Lokasi pertokoan, pasar dan barak.

- huruf c : Yang dimaksud dengan Bangunan Pendidikan adalah :
- a. Semua bangunan tempat dilakukannya kegiatan pendidikan formal, non formal, agama, kejuruan dan ketrampilan.
  - b. Bangunan tempat mengelola sumber informasi atau data yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan.
  - c. Bangunan tempat dilakukannya kegiatan pengamatan, penelitian, perencanaan yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan.
- huruf d : Yang termasuk bangunan industri adalah :
- a. Semua bangunan tempat dilakukan pengolahan bahan-bahan industri, tambang pengolahan bahan mentah menjadi barang jadi.
  - b. Semua bangunan tempat menyimpan barang untuk keperluan industri dalam jumlah banyak atau terbatas.
  - c. Semua bangunan tempat pembangkit tenaga atau penyalur tenaga atau pembagi tenaga.
- huruf e : Bangunan kelembagaan/perkantoran adalah semua bangunan tempat untuk melakukan kegiatan dan aktifitas dengan urusan perkantoran.
- huruf f : Cukup jelas
- huruf g : 1) Yang termasuk bangunan rumah tinggal adalah semua bangunan tempat tinggal milik perseorangan atau milik suatu badan atau milik pemerintah yang dapat berbentuk :
- a. Rumah Tunggal,
  - b. Rumah Kopel,
  - c. Rumah Susun,
  - d. Rumah Bedeng/ Berderet,
  - e. Komplek Perumahan.
- 2) Bangunan rumah tinggal yang berderet yang pelaksanaannya dikelola oleh suatu badan dan jumlahnya cukup banyak dapat disusun berjajar sebanyak-banyaknya 10 (sepuluh) rumah dengan dibatasi suatu jalan dan harus memperhitungkan serta mempertimbangkan penyediaan fasilitas lingkungan secara layak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Setiap bangunan rumah tinggal yang dibangun diatas kawasan yang belum memiliki Rencana Tata Ruang wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan sesuai dengan petunjuk instansi yang ditunjuk.
- huruf h : Yang termasuk dalam bangunan campuran adalah :
- a. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah bangunan perniagaan.
  - b. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah bangunan kelembagaan.
  - c. Semua bangunan dengan status induk bangunan pendidikan, ditambah bangunan umum, perniagaan (pertokoan sekolah) atau kelembagaan yang berkaitan bertujuan dengan pendidikan.
  - d. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri ditambah bangunan perniagaan.
  - e. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri, ditambah bangunan kelembagaan.
  - f. Semua bangunan dengan status induk bangunan kelembagaan, ditambah dengan bangunan perniagaan.
  - g. Semua bangunan dengan status induk bangunan rumah tinggal, ditambah bangunan perniagaan.
  - h. Semua bangunan dengan status induk bangunan rumah tinggal, ditambah bangunan industri (ringan), kerajinan rumah.
  - i. Semua bangunan dengan status induk bangunan rumah tinggal ditambah bangunan kelembagaan.

- huruf i : Bangunan khusus adalah semua bangunan milik instansi militer, kepolisian, dan atau semua bangunan pemerintah yang bersifat rahasia.
- huruf j : Yang termasuk bangunan sosial adalah :
- a. Bangunan tempat dilakukannya kegiatan sosial (perawatan, penampungan, pembinaan) yang berhubungan dengan kemanusiaan.
  - b. Bangunan tempat dilakukannya kegiatan keagamaan (tempat beribadah).
- huruf k : Cukup jelas
- huruf l : Yang termasuk bangunan lain-lain adalah :
- a. Monumen.
  - b. Gapura.
  - c. Bangunan diatas makam (cungkup).
- ayat 2
- huruf a : Bangunan permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.
- huruf b : Bangunan semi permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
- huruf c : Bangunan sementara adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
- ayat 3 - 6 : Cukup jelas
- ayat 7
- huruf a : Bangunan bertingkat rendah adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 lantai.
- huruf b : Bangunan bertingkat sedang adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan 5 lantai dampal dengan 8 lantai.
- huruf c : Bangunan bertingkat tinggi adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai.
- Pasal 4
- huruf a : Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.
- huruf b : Status kepemilikan bangunan dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh pemerintah berdasar hasil kegiatan pendataan bangunan.
- huruf c : Cukup jelas
- Pasal 5 : Cukup jelas
- Pasal 6
- ayat 1 : Cukup jelas
- ayat 2 : Hal yang dipersyaratkan pada pasal ini huruf a sampai dengan d tidak diberlakukan untuk tempat-tempat persilangan (perempatan jalan) atau tempat-tempat yang menurut anggapan diperuntukkan untuk pengembangan kawasan dan/atau fasilitas umum.
- ayat 3 - 9 : Cukup jelas
- Pasal 7 - 8 : Cukup jelas

Pasal 9

- huruf a : Persyaratan penampilan bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- huruf b : Tata ruang dalam harus mempertimbangkan fungsi ruang yang diwujudkan dalam efisiensi dan efektifitas tata ruang dalam.
- huruf c : Keserasian dengan lingkungan harus ruempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau yang serasi dengan lingkungannya.
- huruf d : Cukup jelas

Pasal 10 : Cukup jelas

Pasal 11

ayat 1 : Cukup jelas

ayat 2

- huruf a : Setiap bangunan, strukturuya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabii dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan ruempertimbangkan fungsi bangunan, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- huruf b : Perhitungan konstruksi adalah perhitungan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin. Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturuya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- huruf c : Yang dimaksud ketahanan konstruksi adalah :

a. Tahan Gempa

Tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus mempunyai konstruksi yang tahan getaran gaya gempa bumi sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

b. Tahan Api

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

c. Tahan Angin

Tiap bangunan dan bagian konstruksi bangunan yang berada ditempat yang mempunyai kecepatan angin tinggi harus mempunyai konstruksi yang tahan tekanan atau hisapan angin termasuk kemungkinan putaran angin.

- ayat 3 : - *Sistem proteksi pasif* merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struknir bangunan sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugaian saat terjadi kebakaran. Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalaru bangunan.
- *Sistem proteksi aktif* ruerupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara ruanual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalaru melaksanakan operasi pemadaman.
- Penerapan sitem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan.

- ayat 4 – 5 : Cukup jelas
- Pasal 12 - 18 : Cukup jelas
- Pasal 19 : Air limbah domestik seperti yang disebut dalam pasal ini adalah air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan/atau tempat cuci.
- Pasal 20 - 25 : Cukup jelas
- Pasal 26
- huruf a : Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik orang lain. Dalam hal tanahnya milik orang lain, bangunan dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.
- huruf b : Data pemilik meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.
- huruf c : Cukup jelas
- huruf d : Cukup jelas
- Pasal 27 - 51 : Cukup jelas
- Pasal 52
- ayat 1 : Cukup jelas
- ayat 2 : Nilai bangunan = (Koefisien Lokai Status Wilayah x Koefisien Lokasi Status Jalan x Koefisien Permanensi Bangunan x Koefisien Peruntukan Bangunan x Koefisien Kepemilikan Bangunan x Koefisien Ketinggian Bangunan) x harga dasar bangunan.  
 Harga dasar bangunan = Luas lantai (m<sup>2</sup>) x harga dasar bangunan per m<sup>2</sup>.
- ayat 3 : Harga dasar bangunan adalah standar harga bangunan per m<sup>2</sup> untuk jenis dan/atau kualitas tertentu yang berlaku di Kabupaten Pacitan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- Pasal 53
- huruf a - c : Cukup jelas
- huruf d : *Bangunan perniagaan kecil* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih Rp 200 juta, tidak termasuk tanah dan bangunan atau hasil penjualan tidak lebih dari Rp 1 milyar, milik WNI, berdiri sendiri dan berbentuk usaha perorangan.  
*Bangunan perniagaan besar* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi yang mempunyai kriteria lebih besar daripada kekayaan bersih dan penjualan perniagaan kecil.  
*Bangunan industri kecil* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi rakyat yang menghasilkan barang-barang atau mengolah barang mentah dan/atau bahan baku menjadi barang jadi dan/atau setengah jadi yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih Rp 200 juta, tidak termasuk tanah dan bangunan atau penjualan hasil produksi tidak lebih dari Rp 1 milyar.  
*Bangunan industri besar* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi rakyat yang menghasilkan barang-barang atau mengolah bahan mentah dan/atau bahan baku menjadi barang jadi dan/atau setengah jadi yang mempunyai kriteria lebih besar daripada kekayaan bersih dan penjualan hasil produksi industri kecil.

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN PACITAN**  
**NOMOR 5 TAHUN 2007**

**TENTANG**

**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**I. PENJELASAN UMUM**

Bahwa bangunan adalah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal/hunian maupun untuk kegiatan lainnya guna meningkatkan kesejahteraannya sehingga perlu diatur dalam suatu Peraturan Daerah agar tercapai bangunan yang berwawasan lingkungan, kenyamanan, keindahan dan perlindungan baik teknis maupun hukum secara adil serta sesuai dengan perkembangan keadaan/jaman.

Dalam Peraturan Daerah ini, bangunan diklasifikasikan menurut lokasi status wilayah, lokasi status jalan, permanensi bangunan, peruntukan bangunan, kepemilikan bangunan, dan ketinggian bangunan, dimana pengklasifikasian ini diharapkan dapat memberikan keadilan yang sebesar-besarnya dalam pengenaan retribusi.

**II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**

Angka 1-75 : cukup jelas

Angka 76 : Kawasan khusus dapat berupa kawasan industri khusus, kawasan perdagangan khusus, dan kawasan khusus lainnya.

Angka 77-79 : Cukup jelas

**Pasal 2**

huruf a : Cukup jelas

huruf b : Cukup jelas

huruf c : Cukup jelas

huruf d : Cukup jelas.

huruf e : Penetapan bangunan dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti : Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi

**Pasal 3**

**ayat 1**

huruf a : Yang termasuk golongan bangunan umum adalah :

a. Bangunan tempat pertemuan umum yang dipergunakan untuk kesenian, olah raga atau perjamuan dan sejenisnya.

b. Bangunan untuk pertemuan umum yang dipergunakan untuk rekreasi dan olah raga / ruang terbuka hijau (taman).

c. Bangunan tempat pertemuan umum yang dipergunakan untuk perpindahan jasa transportasi / angkutan umum.

huruf b : Bangunan Pemiagaan adalah bangunan yang berdiri sendiri atau berderet-deret dipergunakan untuk :

a. Tempat dilakukannya transaksi barang dan atau jasa;

b. Tempat menyimpan barang dalam jumlah banyak atau terbatas;

c. Lokasi pertokoan, pasar dan barak.

huruf c : Yang dimaksud dengan Bangunan Pendidikan adalah :

- a. Semua bangunan tempat dilakukannya kegiatan pendidikan formal, non formal, agama, kejuruan dan ketrampilan.
  - b. Bangunan tempat mengelola sumber informasi atau data yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan.
  - c. Bangunan tempat dilakukannya kegiatan pengamatan, penelitian, perencanaan yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan.
- huruf d : Yang termasuk bangunan industri adalah :
- a. Semua bangunan tempat dilakukan pengolahan bahan-bahan industri, tambang pengolahan bahan mentah menjadi barang jadi.
  - b. Semua bangunan tempat menyimpan barang untuk keperluan industri dalam jumlah banyak atau terbatas.
  - c. Semua bangunan tempat pembangkit tenaga atau penyalur tenaga atau pembagi tenaga.
- huruf c : Bangunan kelembagaan/perkantoran adalah semua bangunan tempat untuk melakukan kegiatan dan aktifitas dengan urusan perkantoran.
- huruf f : Cukup jelas
- huruf g : 1) Yang termasuk bangunan rumah tinggal adalah semua bangunan tempat tinggal milik perseorangan atau milik suatu badan atau milik pemerintah yang dapat berbentuk :
- a. Rumah Tunggal,
  - b. Rumah Kopel,
  - c. Rumah Susun,
  - d. Rumah Bedeng/ Berderet,
  - e. Komplek Perumahan.
- 2) Bangunan rumah tinggal yang berderet yang pelaksanaannya dikelola oleh suatu badan dan jumlahnya cukup banyak dapat disusun berjajar sebanyak-banyaknya 10 (sepuluh) rumah dengan dibatasi suatu jalan dan harus memperhitungkan serta mempertimbangkan penyediaan fasilitas lingkungan secara layak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Setiap bangunan rumah tinggal yang dibangun diatas kawasan yang belum memiliki Rencana Tata Ruang wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan sesuai dengan petunjuk instansi yang ditunjuk.
- huruf h : Yang termasuk dalam bangunan campuran adalah :
- a. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah bangunan pemiagaan.
  - b. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah bangunan kelembagaan.
  - c. Semua bangunan dengan status induk bangunan pendidikan, ditambah bangunan umum, pemiagaan (pertokoan sekolah) atau kelembagaan yang berkaitan bertujuan dengan pendidikan.
  - d. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri ditambah bangunan pemiagaan.
  - e. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri, ditambah bangunan kelembagaan.
  - f. Semua bangunan dengan status induk bangunan kelembagaan, ditambah dengan bangunan pemiagaan.
  - g. Semua bangunan dengan status induk bangunan rumah tinggal, ditambah bangunan pemiagaan.
  - h. Semua bangunan dengan status induk bangunan rumah tinggal, ditambah bangunan industri (ringan), kerajinan rumah.
  - i. Semua bangunan dengan status induk bangunan rumah tinggal ditambah bangunan kelembagaan.
- huruf i : Bangunan khusus adalah semua bangunan milik instansi militer, kepolisian, dan atau semua bangunan pemerintah yang bersifat rahasia.
- huruf j : Yang termasuk bangunan sosial adalah :
- a. Bangunan tempat dilakukannya kegiatan sosial (perawatan, penampungan, pembinaan) yang berhubungan dengan kemanusiaan.

- b. Bangunan tempat dilakukannya kegiatan keagamaan (tempat beribadah).
- huruf k : Cukup jelas
- huruf l : Yang termasuk bangunan lain-lain adalah :
- a. Monumen.
  - b. Gapura.
  - c. Bangunan diatas makam (cungkup).
- ayat 2
- huruf a : Bangunan permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.
- huruf b : Bangunan semi permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
- huruf c : Bangunan sementara adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
- ayat 3 - 6 : Cukup jelas
- ayat 7
- huruf a : Bangunan bertingkat rendah adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 lantai.
- huruf b : Bangunan bertingkat sedang adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan 5 lantai sampai dengan 8 lantai.
- huruf c : Bangunan bertingkat tinggi adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai.
- Pasal 4
- huruf a : Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.
- huruf b : Status kepemilikan bangunan dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh pemerintah berdasar hasil kegiatan pendataan bangunan.
- huruf c : Cukup jelas
- Pasal 5 : Cukup jelas
- Pasal 6
- ayat 1 : Cukup jelas
- ayat 2 : Hal yang dipersyaratkan pada pasal ini huruf a sampai dengan d tidak diberlakukan untuk tempat-tempat persilangan (perempatan jalan) atau tempat-tempat yang menurut anggapan diperuntukkan untuk pengembangan kawasan dan/atau fasilitas umum.
- ayat 3 - 9 : Cukup jelas
- Pasal 7 - 8 : Cukup jelas
- Pasal 9
- huruf a : Persyaratan penampilan bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- huruf b : Tata ruang dalam harus mempertimbangkan fungsi ruang yang diwujudkan dalam efisiensi dan efektifitas tata ruang dalam.

- huruf c : Keserasian dengan lingkungan harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau yang serasi dengan lingkungannya.
- huruf d : Cukup jelas
- Pasal 10 : Cukup jelas
- Pasal 11
- ayat 1 : Cukup jelas
- ayat 2
- huruf a : Setiap bangunan, strukturuya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabii dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- huruf b : Perhitungan konstruksi adalah perhitungan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin. Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturuya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- huruf c : Yang dimaksud ketahanan konstruksi adalah :
- a. Tahan Gempa  
Tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus mempunyai konstruksi yang tahan getaran gaya gempa bumi sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
  - b. Tahan Api  
Tiap bangunan dan bagian konstruksi bangunan yang dinyatakan mempunyai tingkat bahaya api cukup besar harus mempunyai konstruksi tahan api sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
  - c. Tahan Angin  
Tiap bangunan dan bagian konstruksi bangunan yang berada ditempat yang mempunyai kecepatan angin tinggi harus mempunyai konstruksi yang tahan tekanan atau hisapan angin termasuk kemungkinan putaran angin.
- ayat 3 : - *Sistem proteksi pasif* merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran. Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan.
- *Sistem proteksi aktif* merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman. Penerapan sltem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan.
- ayat 4 - 5 : Cukup jelas
- Pasal 12 - 18 : Cukup jelas
- Pasal 19 : Air limbah domestik seperti yang disebut dalam pasal ini adalah air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan/atau tempat cuci.
- Pasal 20 - 25 : Cukup jelas

Pasal 26

- huruf a : Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik orang lain.  
Dalam hal tanahnya milik orang lain, bangunan dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.
- huruf b : Data pemilik meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.
- huruf c : Cukup jelas
- huruf d : Cukup jelas

Pasal 27 - 51 : Cukup jelas

Pasal 52

- ayat 1 : Cukup jelas
- ayat 2 : Nilai bangunan = (Koefisien Lokasi Status Wilayah x Koefisien Lokasi Status Jalan x Koefisien Permanensi Bangunan x Koefisien Pertumbuhan Bangunan x Koefisien Kepemilikan Bangunan x Koefisien Ketinggian Bangunan) x harga dasar bangunan.  
Harga dasar bangunan = Luas lantai (m<sup>2</sup>) x harga dasar bangunan per m<sup>2</sup>.
- ayat 3 : Harga dasar bangunan adalah standar harga bangunan per m<sup>2</sup> untuk jenis dan/atau kualitas tertentu yang berlaku di Kabupaten Pacitan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Pasal 53

- huruf a - c : Cukup jelas
- huruf d : *Bangunan perniagaan kecil* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih Rp 200 juta, tidak termasuk tanah dan bangunan atau hasil penjualan tidak lebih dari Rp 1 milyar, milik WNI, berdiri sendiri dan berbentuk usaha perorangan.  
*Bangunan perniagaan besar* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi yang mempunyai kriteria lebih besar daripada kekayaan bersih dan penjualan perniagaan kecil.  
*Bangunan industri kecil* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi rakyat yang menghasilkan barang-barang atau mengolah barang mentah dan/atau bahan baku menjadi barang jadi dan/atau setengah jadi yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih Rp 200 juta, tidak termasuk tanah dan bangunan atau penjualan hasil produksi tidak lebih dari Rp 1 milyar.  
*Bangunan industri besar* adalah bangunan yang menampung atau mewadahi kegiatan ekonomi rakyat yang menghasilkan barang-barang atau mengolah bahan mentah dan/atau bahan baku menjadi barang jadi dan/atau setengah jadi yang mempunyai kriteria lebih besar daripada kekayaan bersih dan penjualan hasil produksi industri kecil.
- huruf e - f : Cukup jelas

Pasal 54

- ayat 1 : Cukup jelas
- ayat 2 : Nilai dasar bangunan disini adalah nilai dasar dari perubahan bangunan.

Pasal 55 - 81 : Cukup jelas