

BUPATI NGANJUK  
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGANJUK  
NOMOR 3 TAHUN 2017

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NGANJUK,

- Menimbang : a. bahwa Bangunan Gedung penting sebagai tempat melakukan kegiatan untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional, oleh karenanya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai fungsinya, dipenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan dan berwawasan lingkungan;
- b. bahwa agar Bangunan Gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan, guna meningkatkan keselamatan bangunan serta kenyamanan dan keselamatan bagi yang menempati bangunan, perlu mengatur tata bangunan yang meliputi kondisi fisik dan lingkungan bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor (4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor (4844);
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
9. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5159);
12. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
14. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
15. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5242);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5092);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
21. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Ahli Bangunan Gedung;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis PemBangunan Gedung Negara;
27. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26 Tahun 2008 tentang Persyaratan Teknis Proteksi Kebakaran;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
30. Peraturan daerah Kabupaten Nganjuk Nomor 02 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Nganjuk Tahun 2010–2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Nganjuk Tahun 2011 Nomor 5);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN NGANJUK  
dan  
BUPATI NGANJUK

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Nganjuk.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati Nganjuk dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Nganjuk.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Nganjuk.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Nganjuk, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
6. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
8. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah kajian mengenai identifikasi dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
9. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

11. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Bangunan Gedung adat merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
13. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
14. Bangunan Gedung Cagar Budaya adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan Cagar Budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Cagar Budaya.
15. Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumberdaya lainnya melalui penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
16. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota pada lokasi tertentu.
17. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Nganjuk kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
18. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut Retribusi IMB adalah pembayaran atas perizinan mendirikan bangunan oleh Pemerintah daerah kepada orang pribadi atau Badan, termasuk perubahan bangunan.
19. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung kepada Bupati.
20. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL, dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan sebagai prasyarat memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.
21. Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat SIPPT adalah dokumen yang diterbitkan oleh Gubernur, Bupati untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan batas minimum luas tertentu sebagai pengendalian peruntukan lokasi.

22. Satuan Ruang Parkir yang selanjutnya disingkat SRP adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
23. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
24. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
27. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
29. 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.
30. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
31. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
32. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

33. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
34. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kabupaten pada lokasi tertentu.
35. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar Bangunan Gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan Gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
36. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
37. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.
38. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
39. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
40. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
41. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
42. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu Laik Fungsi.
43. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.

44. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
45. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
46. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
47. Pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya, adalah upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
48. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
49. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
50. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
51. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
52. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.
53. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
54. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.

55. Penyidik adalah Penjabat Kepolisian Negara Republik Indonesia atau Penjabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
56. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang berdasarkan peraturan perundang-undangan ditunjuk selaku Penyidik dan mempunyai wewenang untuk melakukan tindak pidana dalam lingkup Undang-Undang yang menjadi dasar hukumnya masing-masing.
57. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
58. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan Gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
59. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
60. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
61. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
62. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
63. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

## BAB II MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Maksud dari Peraturan Daerah ini adalah untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan Bangunan Gedung agar sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan.
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

### Pasal 4

Lingkup dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. Wewenang, Tanggung Jawab dan Kewajiban;
- b. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
- c. Persyaratan Bangunan Gedung;
- d. Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- e. Tim Ahli Bangunan Gedung;
- f. Peran Masyarakat;
- g. Pembinaan; dan
- h. Sanksi.

## BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW kabupaten, RDTR, dan/atau RTBL diwadahi
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) meliputi:
  - a. Bangunan Gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
  - b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
  - c. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;

- d. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
- e. Bangunan Gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
- f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

#### Pasal 6

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung menjadi dasar pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.
- (2) Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada:
  - a. klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
    - 1. Bangunan Gedung sederhana;
    - 2. Bangunan Gedung tidak sederhana; serta
    - 3. Bangunan Gedung khusus.
  - b. klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
    - 1. Bangunan Gedung darurat atau sementara;
    - 2. Bangunan Gedung semi permanen; serta
    - 3. Bangunan Gedung permanen.
  - c. klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
    - 1. tingkat risiko kebakaran rendah;
    - 2. tingkat risiko kebakaran sedang; serta
    - 3. tingkat risiko kebakaran tinggi.
  - d. zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan SNI atau penggantinya.
  - e. klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
    - 1. Bangunan Gedung di lokasi renggang;
    - 2. Bangunan Gedung di lokasi sedang; serta
    - 3. Bangunan Gedung di lokasi padat.
  - f. klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi:
    - 1. Bangunan Gedung bertingkat rendah;
    - 2. Bangunan Gedung bertingkat sedang; serta
    - 3. Bangunan Gedung bertingkat tinggi.
  - g. klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
    - 1. Bangunan Gedung milik negara;
    - 2. Bangunan Gedung milik perorangan; serta
    - 3. Bangunan Gedung milik badan usaha.

#### Pasal 7

- (1) Penentuan klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

#### Pasal 8

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung dalam dokumen IMB berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi dan klasifikasi yang dimaksud kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus.
- (2) Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW maupun RDTR yang berlaku.
- (3) Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah melalui permohonan IMB baru.
- (4) Perubahan Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus sesuai dengan RTRW maupun RDTR yang berlaku dan memperoleh persetujuan dan penetapan oleh pemerintah Daerah.
- (5) Perubahan Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung baru.

### BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 9

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:
  - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan Bangunan Gedung, serta
  - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
    1. persyaratan peruntukan lokasi;
    2. intensitas Bangunan Gedung;
    3. arsitektur Bangunan Gedung;

4. pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung tertentu; serta
  5. rencana tata bangunan dan lingkungan.
- b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri atas:
1. persyaratan keselamatan;
  2. persyaratan kesehatan;
  3. persyaratan kenyamanan; serta
  4. persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua  
Persyaratan Administratif

Paragraf 1  
Status Hak Atas Tanah

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dapat berupa:
  - a. sertifikat tanah;
  - b. surat keputusan pemberian hak penggunaan atas tanah oleh pejabat yang berwenang dibidang pertanahan;
  - c. surat kavling dari Pemerintah Daerah atau Pemerintah;
  - d. fatwa tanah atau rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional;
  - e. surat girik/petuk/akta jual beli, yang sah disertai surat pernyataan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa, yang diketahui Lurah/Kepala Desa setempat;
  - f. surat kohir verponding Indonesia, disertai pertanyaan bahwa pemilik telah menempati lebih dari 10 (sepuluh) tahun, dan disertai keterangan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa yang diketahui Lurah/Kepala Desa setempat; atau
  - g. surat bukti kepemilikan tanah lainnya.
- (3) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada bidang tanah yang status dan alas haknya adalah tanah non pertanian.
- (4) Pada pembangunan Bangunan Gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain pemilik Bangunan Gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak dengan pemilik tanah.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya perjanjian hak atas tanah.
- (6) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung.

Paragraf 2  
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 11

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung.
- (3) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh Pemilik Bangunan Gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (7) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (8) Tata cara pembuktian kepemilikan Bangunan Gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3  
IMB

Pasal 12

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
  - a. pembangunan dan/atau prasarana Bangunan Gedung.
  - b. rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat KRK untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.

- (3) Khusus untuk surat KRK perumahan atau kavling siap bangun dibuat sebagai dasar pemecahan kavling/pembuatan sertifikat oleh kantor Pertanahan.
- (4) IMB gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus, IMB diajukan setelah mendapatkan rekomendasi teknis dari pejabat yang berwenang.
- (5) Surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
  - a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
  - i. jaringan utilitas kota.
- (6) Dalam surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 4  
Proses Tata Cara Penertiban IMB

Pasal 13

- (1) Proses penertiban IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Bangunan Gedung pada umumnya meliputi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, dan rumah deret sederhana, Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai, dan Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta Bangunan Gedung lainnya pada umumnya;
  - b. Bangunan Gedung tertentu meliputi Bangunan Gedung untuk kepentingan umum; dan
  - c. Bangunan Gedung tertentu fungsi khusus berdasarkan koordinasi dengan pemerintah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5  
Persyaratan IMB

Pasal 14

- (1) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) harus mengisi formulir Permohonan IMB serta dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
  - b. surat bukti tentang status Bangunan Gedung; dan
  - c. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (3) Surat bukti tentang status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berupa surat bukti status hak atas tanah yang diputuskan oleh pemerintah daerah, surat perjanjian pemanfaatan/penggunaan tanah, dan data kondisi/situasi tanah.
- (4) Surat bukti tentang status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b yaitu dokumen keterangan diri pemilik yang mengajukan Permohonan IMB dan kepemilikan atas Bangunan Gedung.
- (5) Dokumen surat-surat yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berupa SIPPT, rekomendasi instansi/lembaga yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus untuk bangunan fungsi khusus, Dokumen AMDAL/UPL/UKL dan atau rekomendasi instansi terkait untuk Bangunan Gedung di atas/bawah prasarana dan sarana umum.
- (6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan penggolongannya meliputi:
  - a. Rencana teknis Bangunan Gedung pada umumnya meliputi:
    1. Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
    2. Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai; dan
    3. Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan Bangunan Gedung lainnya pada umumnya.
  - b. Rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum;
  - c. Rencana teknis Bangunan Gedung fungsi khusus; dan
  - d. Rencana teknis Bangunan Gedung kedutaan besar negara asing dan Bangunan Gedung diplomatik lainnya.
- (7) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud ayat (6) terdiri atas:
  - a. data umum Bangunan Gedung memuat informasi mengenai:
    1. data posisi bangunan dengan GPS;
    2. fungsi/klasifikasi Bangunan Gedung;
    3. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
    4. total Luas lantai dasar Bangunan Gedung;

5. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
  6. rencana pelaksanaan.
- b. rencana teknis Bangunan Gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
1. rancangan arsitektur Bangunan Gedung;
  2. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
  3. rancangan utilitas (mekanikal dan elektrikal);
  4. spesifikasi umum Bangunan Gedung;
  5. perhitungan struktur Bangunan Gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur dari 6 meter;
  6. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrikal); dan
  7. rekomendasi Perangkat Daerah terkait.
- (8) Penyedia jasa untuk menyusun dokumen rencana teknis yang mendapat tugas harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Pengurusan IMB dapat dilakukan oleh pemohon sendiri atau dapat menunjuk penanggung jawab perencanaan selaku pelaksana pengurusan Permohonan IMB yang resmi dengan surat kuasa bermaterai yang cukup.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 15

- (1) Pemerintah Daerah wajib menyediakan KRK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi sekurang-kurangnya:
- a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan;
  - i. jaringan utilitas kabupaten;
  - j. ketentuan khusus yang berlaku pada lokasi yang terletak pada kawasan rawan bencana; dan
  - k. informasi teknis lainnya yang diperlukan.
- (2) Pemerintah Daerah menyediakan formulir Permohonan IMB yang berisikan isian data terkait mengenai Bangunan Gedung yang akan didirikan.

#### Pasal 16

- (1) Setiap Permohonan IMB gedung yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan Permohonan IMB gedung pada umumnya dan Bangunan Gedung tertentu meliputi:

- a. pencatatan dan penelitian kelengkapan administratif dan dokumen rancangan teknis; dan
  - b. pengembalian Permohonan IMB gedung yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian Permohonan IMB gedung tertentu sebagai kelanjutan pemeriksaan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis meliputi:
- a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan Bangunan Gedung tertentu;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - d. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan klasifikasi fungsi Bangunan Gedung;
  - e. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - f. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan Bangunan Gedung oleh TABG;
  - g. dengar pendapat publik; dan
  - h. pertimbangan teknis oleh TABG.
- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disetujui dan disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Pengesahan dokumen rencana teknis merupakan dasar penertiban IMB.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses penertiban IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 17

- (1) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan Bangunan Gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali:
- a. adanya perubahan fungsi Bangunan Gedung;
  - b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik Bangunan Gedung; dan
  - c. pengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan Bangunan Gedung tidak mewajibkan proses balik nama.

#### Pasal 18

- (1) Pemerintah Daerah dapat menerbitkan IMB bertahap untuk Bangunan Gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung khusus dengan ketentuan:
- a. memiliki ketinggian bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai dan/atau luas bangunan di atas 2.000 (dua ribu) meter persegi; dan
  - b. menggunakan pondasi dalam lebih dari 2 (dua) meter.

- (2) Penerbitan IMB bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses penerbitan IMB pondasi dan dilanjutkan dengan penerbitan IMB.
- (3) Pengajuan Permohonan IMB bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dalam waktu bersamaan dalam satu kesatuan dokumen permohonan.

#### Pasal 19

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis pemerintah daerah dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menyetujui, menunda atau menolak Permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

#### Pasal 20

- (1) Pemerintah Daerah dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
  - a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
  - b. Pemerintah Daerah sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2(dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemerintah Daerah dapat menolak Permohonan IMB apabila Bangunan Gedung yang akan dibangun:
  - a. tidak memenuhi persyaratan administrasi dan teknis;
  - b. penggunaan tanah yang didirikan Bangunan Gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
  - c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
  - d. mengganggu lalu lintas, aliran air.
- (4) Penolakan Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

#### Pasal 21

- (1) Surat penolakan Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Pemerintah Daerah.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.

- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Pemerintah Daerah tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Pemerintah Daerah harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Pemerintah Daerah tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

#### Pasal 22

- (1) Pemerintah Daerah dapat mencabut IMB apabila:
  - a. pekerjaan Bangunan Gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
  - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar;
  - c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum mencabut IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapan.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutan.

#### Pasal 23

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
  - a. memperbaiki Bangunan Gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas serta menggunakan jenis bahan semula;
  - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
  - c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas yang tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - d. membuat bangunan pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1).

- (3) Tata cara mengenai perizinan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6

IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 24

- (1) Permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat Pertimbangan Teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti Standar Teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 7

Kelembagaan

Pasal 25

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Bangunan Gedung.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat dalam hal penerbitan IMB gedung sederhana 1 (satu) lantai.
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
  - a. efisiensi dan efektivitas;
  - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
  - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
  - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 26

Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan maupun persyaratan keandalan bangunan.

Paragraf 2  
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 27

Penyelenggaraan Bangunan Gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung, persyaratan arsitektur Bangunan Gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 3  
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 28

- (1) Persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung diatur dalam RTRW maupun RDTR.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi RTRW maupun RDTR kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai Peruntukan lokasi, Intensitas Bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, jarak bebas bangunan dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan Gedung yang dibangun:
  - a. di atas prasarana dan sarana umum;
  - b. di bawah prasarana dan sarana umum;
  - c. di bawah atau di atas air;
  - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi; dan/atau
  - e. di daerah yang berpotensi bencana alam, harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 29

- (1) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (2) Setiap bangunan yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (3) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan/fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (4) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW maupun RDTR, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Setiap bangunan fungsi sosial/budaya maupun fungsi keagamaan apabila tidak ditentukan lain ditentukan dengan KDB maksimum sebesar 60% (enam puluh persen).
- (6) Setiap bangunan fungsi usaha perdagangan dan fungsi usaha perkantoran apabila tidak ditentukan lain dapat dibangun dengan KDB maksimum sebesar 80% (delapan puluh persen).
- (7) Setiap bangunan fungsi usaha perhotelan, fungsi usaha wisata dan rekreasi fungsi usaha terminal, fungsi usaha tempat penyimpanan dan fungsi usaha jasa apabila tidak ditentukan lain ditentukan dengan KDB maksimum sebesar 60% (enam puluh persen).
- (8) Setiap bangunan fungsi usaha industri apabila tidak ditentukan lain ditentukan dengan KDB maksimum sebesar 60% (enam puluh persen).
- (9) Setiap bangunan fungsi hunian apabila tidak ditentukan lain ditentukan dengan KDB maksimum sebesar 60% (enam puluh persen).
- (10) Bangunan perumahan secara fungsional dan estetika hendaknya cenderung mencerminkan perwujudan pada segi budaya setempat namun tidak meninggalkan segi efisiensi.
- (11) Bangunan campuran adalah bangunan dengan status Induk antara lain:
  - a. bangunan rumah tinggal ditambah dengan:
    1. perdagangan dan jasa;
    2. industri (ringan, kerajinan); atau
    3. perkantoran
  - b. bangunan umum ditambah dengan;
    1. perdagangan dan jasa; atau
    2. perkantoran
  - c. bangunan industri ditambah dengan;
    1. perdagangan dan jasa; atau
    2. perkantoran
  - d. bangunan perkantoran ditambah dengan perdagangan jasa.
  - e. bangunan pendidikan ditambah bangunan umum atau perniagaan atau perkantoran.

- (12) Semua bangunan campuran diatur menurut status induknya ditambah status tambahannya yang kemudian menyesuaikan dengan status induknya, bukan sebaliknya.
- (13) Bangunan tambahan luasnya tidak boleh lebih besar dari bangunan induknya.

#### Pasal 30

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 31

- (1) Setiap Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung yang berdiri sendiri yang didirikan tidak boleh melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW maupun RDTR untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan ketinggian Bangunan Gedung ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai Bangunan Gedung didasarkan pada peraturan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur daerah.

#### Pasal 32

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam RTRW maupun RDTR.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
  - b. jarak antara bangunan dengan batas persil, jarak antara bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, persil, dan/atau per kawasan; dan
  - c. jarak bebas bangunan harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan pelaksanaan pembangunannya.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan dengan tepi jalan, saluran, jalan kereta api, tepi sungai, mata air, danau, lereng dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan dengan batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

- (5) Untuk Bangunan Gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah (basement), maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak boleh melewati batas-batas pekarangan.
- (6) Dilarang menempatkan pintu, jendela dan/atau lubang angin (ventilasi) yang berbatasan langsung dengan tetangga atau yang dapat menimbulkan gangguan keleluasaan pribadi tetangga atau lingkungan sekitarnya.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan terhadap kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditentukan oleh Perangkat Daerah terkait dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari TABG.
- (8) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan lain.

### Pasal 33

Setiap mengerjakan pembuatan bangunan baru atau perubahan bentuk, pemegang izin harus mentaati ketentuan garis sempadan yang ditetapkan dalam gambar rencana bangunan yang diizinkan.

### Pasal 34

- (1) Garis sempadan pagar terhadap sungai ditetapkan sebagai berikut:
  - a. untuk sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 3 (tiga) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. untuk sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 5 (lima) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - c. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter, garis sempadan pagar sebesar 10 (sepuluh) meter diukur dari tepi sungai;
  - d. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 3 (tiga) meter sampai 20 (dua puluh) meter, garis sempadan pagar sebesar 15 (lima belas) meter diukur dari tepi sungai;
  - e. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 (dua puluh) meter, garis sempadan pagar sebesar 30 (tiga puluh) meter diukur dari tepi sungai;
  - f. untuk sungai kecil tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan garis sempadan pagar sebesar 50 (lima puluh) meter diukur dari tepi sungai;
  - g. untuk sungai besar tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan garis sempadan pagar sebesar 100 (seratus) meter diukur dari tepi sungai.
- (2) Garis sempadan pagar terhadap waduk adalah 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat atau dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul.

- (3) Garis sempadan pagar terhadap mata air mengelilingi mata air paling sedikit berjarak 200 (dua ratus) meter dari pusat mata air dan mengelilingi mata air.
- (4) Garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggul, diukur dari kaki tanggul ditetapkan sebagai berikut:
  - a. garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggul 3 (tiga) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik atau lebih;
  - b. garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggul 2 (dua) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1 (satu) – 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik;
  - c. garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggul 1 (satu) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 (satu) m<sup>3</sup>/detik;
  - d. bagi saluran bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan pagar dapat berhimpitan dengan kaki tanggul; dan
  - e. bagi saluran tidak bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan pagar dapat berhimpitan dengan tepi saluran.
- (5) Garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggul, diukur dari tepi saluran ditetapkan sebagai berikut:
  - a. garis sempadan pagar terhadap saluran tidak bertanggul sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 5 (lima) meter untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik atau lebih;
  - b. garis sempadan pagar terhadap saluran tidak bertanggul sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 4 (empat) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1 (satu) - 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik; dan
  - c. garis sempadan pagar terhadap saluran tidak bertanggul sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 2 (dua) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 3 (tiga) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 (satu) m<sup>3</sup>/detik.
- (6) Letak garis sempadan pagar terhadap jalan, apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:
  - a. garis sempadan pagar terhadap Jalan Arteri Primer berhimpitan dengan ruang milik jalan yang ditetapkan;
  - b. garis sempadan pagar terhadap Jalan Kolektor Primer berhimpitan dengan ruang milik jalan yang ditetapkan;
  - c. garis sempadan pagar terhadap Jalan Lokal Primer berhimpitan dengan ruang milik jalan yang ditetapkan;
  - d. garis sempadan pagar terhadap Jalan Kolektor Sekunder berhimpitan dengan ruang milik jalan yang ditetapkan;
  - e. garis sempadan pagar terhadap Jalan Lokal Sekunder I berhimpitan dengan ruang milik jalan yang ditetapkan; dan
  - f. garis sempadan pagar terhadap Jalan Lokal Sekunder I dan II berhimpitan dengan ruang milik jalan yang ditetapkan.

- (7) Garis sempadan pagar terhadap jalan rel kereta api adalah berimpit dengan garis sempadan jalan rel kereta api.

#### Pasal 35

- (1) Garis sempadan bangunan terhadap sungai, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. untuk sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan, garis sempadan bangunannya sebesar 8 (delapan) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. untuk sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan garis sempadan bangunannya sebesar 10 (sepuluh) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - c. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 15 (lima belas) meter diukur dari tepi sungai;
  - d. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 20 (dua puluh) meter diukur dari tepi sungai;
  - e. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 (dua puluh) meter, dan garis sempadan bangunannya sebesar 35 (tiga puluh lima) meter diukur dari tepi sungai;
  - f. untuk sungai kecil tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan garis sempadan bangunannya sebesar 50 (lima puluh) meter diukur dari tepi sungai; dan
  - g. untuk sungai besar tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan garis sempadan bangunannya sebesar 100 (seratus) meter diukur dari tepi sungai.
- (2) Khusus bagi bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunannya apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. untuk sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan sebesar 13 (tiga belas) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. untuk sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan sebesar 15 (lima belas) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - c. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 20 (dua puluh) meter diukur dari tepi sungai;
  - d. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 3 (tiga) sampai dengan 20 (dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 25 (dua puluh lima) meter diukur dari tepi sungai; dan
  - e. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 (dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 40 (empat puluh) meter diukur dari tepi sungai.

- (3) Untuk sungai yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 3 (tiga) meter, masing-masing diukur dari tepi sungai.

#### Pasal 36

- (1) Garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggul, diukur dari kaki tanggul ditetapkan sebagai berikut:
- garis sempadan bangunannya 5 (lima) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik atau lebih;
  - garis sempadan bangunannya 4 (empat) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik;
  - garis sempadan bangunannya 3 (tiga) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 (satu) m<sup>3</sup>/detik;
- (2) Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggul adalah 10 (sepuluh) meter diukur dari kaki tanggul.
- (3) Garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggul, diukur dari tepi saluran, ditetapkan sebagai berikut:
- garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 8 (delapan) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik atau lebih;
  - garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 4 (empat) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) m<sup>3</sup>/detik; dan
  - garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 3 (tiga) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan kurang dari 1 (satu) m<sup>3</sup>/detik.
- (4) Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggul adalah 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 10 (sepuluh) meter diukur dari tepi saluran.
- (5) Bagi saluran bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan bangunan sebesar 1,5 (satu koma lima) meter diukur dari kaki tanggul.
- (6) Bagi saluran tidak bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan bangunan sebesar 2,5 (dua koma lima) meter diukur dari kaki tanggul.

### Pasal 37

- (1) Garis sempadan bangunan terhadap waduk adalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat atau dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (2) Garis sempadan bangunan terhadap mata air adalah 200 (dua ratus) meter dari pusat mata air dan mengelilingi mata air.

### Pasal 38

- (1) Garis sempadan bangunan terhadap jalan ditetapkan berdasarkan klasifikasi fungsi jalan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:
  - a. jalan arteri primer tidak kurang dari 20 (dua puluh) meter diukur dari as jalan;
  - b. jalan arteri sekunder tidak kurang dari 20 (dua puluh) meter diukur dari as jalan;
  - c. jalan kolektor primer tidak kurang dari 15 (lima belas) meter diukur dari as jalan;
  - d. jalan kolektor sekunder tidak kurang dari 10,5 (sepuluh koma lima) meter diukur dari as jalan;
  - e. jalan lokal primer tidak kurang dari 20 (dua puluh) meter diukur dari as jalan;
  - f. jalan lokal sekunder tidak kurang dari 7 (tujuh) meter diukur dari as jalan; dan
  - g. jalan lingkungan minimum sebesar setengah ruang Milik jalan ditambah 1 meter diukur dari as jalan.
- (2) Garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) khusus bangunan industri dan/atau pergudangan apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:
  - a. jalan arteri primer tidak kurang dari 25 (dua puluh lima) meter diukur dari as jalan;
  - b. jalan arteri sekunder tidak kurang dari 25 (dua puluh lima) meter diukur dari as jalan;
  - c. jalan kolektor primer tidak kurang dari 20 (dua puluh) meter diukur dari as jalan;
  - d. jalan kolektor sekunder tidak kurang dari 15,5 (lima belas koma lima) meter diukur dari as jalan;
  - e. jalan lokal primer tidak kurang dari 15 (lima belas) meter diukur dari as jalan;
  - f. jalan lokal sekunder tidak kurang dari 12 (dua belas) meter diukur dari as jalan; dan
  - g. jalan lingkungan minimum sebesar setengah ruang Milik jalan ditambah 6 meter diukur dari as jalan.
- (3) Garis sempadan bangunan terhadap jalan persimpangan adalah menyesuaikan dengan jarak garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan pada jalan yang mempunyai lebar lebih besar.
- (4) Garis sempadan bangunan terhadap Jalan Tol adalah 5 (lima) meter dari pagar jalan tol.
- (5) Khusus Garis sempadan bangunan Industri dan atau pergudangan terhadap jalan Tol adalah 10 (sepuluh) meter dari pagar jalan tol.

- (6) Penetapan jalan berdasarkan fungsi jalan diatur dengan peraturan Bupati.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan garis sempadan bangunan jalan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 39

- (1) Garis sempadan jalan rel kereta api ditetapkan:
  - a. 6 (enam) meter diukur dari batas daerah manfaat jalan rel terdekat jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang rata;
  - b. 2 (dua) meter diukur dari kaki talud jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang ditinggikan;
  - c. 2 (dua) meter ditambah dengan lebar lereng sampai puncak diukur dari daerah manfaat jalan rel kereta api; dan
  - d. 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi daerah manfaat jalan rel kereta api jika berada pada belokan, dan dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar daerah manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas dan secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar daerah milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter.
- (2) Dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar daerah manfaat jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus ada jalur tanah yang bebas, yang secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar daerah milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter. Pelebaran tersebut dimulai sedikitnya dalam jarak 20 (dua puluh) meter di muka lengkungan untuk selanjutnya menyempit lagi batas daerah manfaat jalan.
- (3) Garis sempadan jalan rel kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku apabila jalan rel kereta api tersebut terletak dalam galian
- (4) Garis sempadan jalan perlintasan sebidang antara jalan rel kereta api dengan jalan adalah 150 (seratus lima puluh) meter dari daerah manfaat jalan rel kereta api pada titik perpotongan as jalan rel kereta api dengan daerah manfaat jalan dan secara berangsur-angsur menuju batas atau garis sempadan jalan rel kereta api pada titik 500 (lima ratus) meter dari titik perpotongan as jalan kereta api dengan as jalan raya.
- (5) Garis sempadan bangunan terhadap Jalan rel kereta api adalah 9 (sembilan) meter dari batas daerah jalan rel kereta api yang terdekat.

#### Pasal 40

- (1) Daerah sempadan sungai hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
  - a. tanaman yang berfungsi lindung;
  - b. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - c. penempatan jaringan utilitas;
  - d. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan/jembatan baik umum maupun kereta api;

- e. pembuangan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air/bangunan prasarana sumber daya air;
  - f. fasilitas jembatan dan dermaga; dan
  - g. penyelenggaraan kegiatan-kegiatan yang bersifat sosial dan keasyarakatan yang tidak menimbulkan dampak merugikan bagi kelesatarian dan keamanan fungsi serta fisik sungai (bersifat insidental).
- (2) Dalam hal di dalam daerah sempadan sungai terdapat tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan:
- a. menanam tanaman selain rumput;
  - b. mendirikan bangunan; dan
  - c. mengurangi dimensi tanggul.
- (3) Pemanfaatan daerah sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengurangi fungsi sungai dan harus izin Pemerintah Daerah melalui pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Daerah sempadan saluran hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
- a. bangunan penunjang yang bersifat non komersil misal pos jaga, tempat parkir, taman dan tanaman penghijauan.
  - b. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - c. penempatan jaringan utilitas;
  - d. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan/jembatan baik umum maupun kereta api; dan
  - e. pembuangan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (5) Dalam hal di dalam daerah sempadan saluran terdapat tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan:
- a. menanam tanaman selain rumput;
  - b. mendirikan bangunan; dan
  - c. mengurangi dimensi tanggul.
- (6) Pemanfaatan daerah sempadan saluran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak boleh mengurangi fungsi saluran dan harus mendapat izin Pemerintah Daerah melalui pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Daerah sempadan waduk dan mata air hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
- a. budi daya pertanian dengan jenis tanaman keras yang berfungsi lindung;
  - b. kegiatan pariwisata terbatas;
  - c. pembangunan prasarana lalu lintas air dan bangunan pengambilan air, kecuali di sekitar mata air;
  - d. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - e. jalan menuju lokasi.

- (8) Pemanfaatan daerah sempadan mata air sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya dan harus melalui pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (9) Daerah sempadan jalan hanya dapat dimanfaatkan untuk penempatan:
  - a. perkerasan jalan;
  - b. trotoar;
  - c. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - d. jalur hijau;
  - e. jalur pemisah;
  - f. rambu-rambu lalu lintas;
  - g. jaringan utilitas;
  - h. parkir; dan
  - i. saluran air hujan.
- (10) Pemanfaatan tikungan dalam untuk tanaman/tumbuh-tumbuhan tingginya tidak boleh lebih dari 1 (satu) meter diukur dari bagian rendah perkerasan jalan pada tikungan tersebut apabila jari-jari dari jalan kurang dari 6 (enam) kali lebar sempadan jalan.
- (11) Pemanfaatan ruang di atas jalan untuk bangunan umum/bangunan yang melintas diatas jalan tidak boleh kurang dari 5½ (lima setengah) meter diukur dari bagian perkerasan jalan yang tertinggi sampai bagian bawah bangunan/benda tersebut.
- (12) Pemanfaatan daerah sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak boleh mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak Konstruksi jalan serta harus dengan izin pembina jalan.
- (13) Pengguna lahan pada daerah sempadan jalan rel kereta api untuk keperluan lain selain kepentingan operasional kereta api dapat dilakukan atas izin menteri.
- (14) Pemanfaatan ruang di atas jalan kereta api untuk bangunan umum/bangunan yang melintas jalan rel kereta api tidak boleh kurang dari 6½ (enam setengah) meter, diukur dari permukaan jalan rel kereta api yang tertinggi sampai dengan ambang bawah bangunan tersebut.
- (15) Daerah sempadan pagar dapat dimanfaatkan untuk penempatan reklame, taman, pos kamling, gardu listrik, telepon umum dan pos polisi.
- (16) Pemanfaatan daerah sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (15) harus mendapatkan izin pembina jalan atau pembina sungai sesuai dengan kewenangannya terhadap daerah sempadan pagar tersebut.
- (17) Daerah sempadan bangunan dapat dimanfaatkan oleh pemilik bangunan untuk kegiatan pembangunan bangunan bukan gedung, bangunan penunjang, tempat parkir, taman, tanaman penghijauan, dan kegiatan-kegiatan yang bersifat insidental.

#### Pasal 41

Tanah yang sudah dalam penguasaan dan kepemilikan, apabila akan dijadikan daerah sempadan yang dikuasai oleh instansi tertentu, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 42

Garis Sempadan Tanah Lereng adalah:

- a. garis sempadan pagar terhadap jalan adalah 2 (dua) meter dihitung dari kaki lereng apabila jalan itu terletak di atas lereng;
- b. garis sempadan pagar terhadap jalan adalah 2 (dua) meter dihitung dari puncak lereng apabila jalan itu terletak di bawah lereng;
- c. garis sempadan bangunan terhadap ruas jalan adalah yang terletak di atas lereng adalah 7 (tujuh) meter dihitung dari kaki lereng; dan
- d. garis sempadan bangunan terhadap jalan yang terletak di bawah lereng adalah 7 (tujuh) meter dihitung dari kaki puncak lereng.

#### Pasal 43

- (1) Garis sempadan pagar dan/atau bangunan terhadap jaringan SUTT dan SUTET diatur sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (2) Dibawah sepanjang jaringan listrik tidak boleh didirikan bangunan hunian maupun usaha lainnya.
- (3) Sepanjang jaringan listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat digunakan untuk taman, jalan, areal parkir, bangunan gardu listrik dan bangunan lainnya yang tidak membahayakan setelah mendapat rekomendasi teknis dan Instansi resmi pemasok listrik.
- (4) Jarak bebas minimum benda/bangunan dengan penghantar SUTET sebesar 8,5 (delapan koma lima) meter, SUTT sebesar 4,5 (empat koma lima) meter dan jaringan tegangan Menengah sebesar 3 (tiga ) meter.
- (5) Untuk kepentingan lingkungan, mencegah bahaya, menjaga keamanan SUTT/SUTET maka siapapun dilantang mendirikan bangunan atau tanaman yang bagiannya meamsuki ruang bebas SUTT/SUTET.

Paragraf 4  
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 44

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung meliputi persyaratan penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, kesersian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 45

- (1) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat dalam Peraturan Bupati.

Pasal 46

- (1) Bentuk denah Bangunan Gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah Bangunan Gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan
- (4) Atap dan dinding bangunan harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 47

- (1) Persyaratan tata ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.

- (2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang agar setiap ruang dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan Bangunan Gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh balai Sungai setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter diatas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada asli suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai dasar:
  - a. Sekurang-kurangnya 15 (lima belas) centimeter diatas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
  - b. Sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) centimeter diatas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
  - c. Dalam hal yang luas biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai itu lebih tinggi dari 60 (enam puluh) centimeter di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah yang miring.

#### Pasal 48

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan;
  - b. persyaratan ruang sempadan Bangunan Gedung;
  - c. persyaratan tapak basemen terhadap lingkungan;
  - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;

- e. daerah hijau pada bangunan;
- f. tata tanaman;
- g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. pertandaan (signage); dan
- i. pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung.

#### Pasal 49

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenity).
- (2) Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan ditetapkan dalam RTRW dan RTBL dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya bersifat mengikat semua pihak yang berkepentingan.
- (3) Sebelum Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan ditetapkan maka Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penertiban IMB.

#### Pasal 50

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan Bangunan Gedung harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang daerah dan tata bangunan yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap Persyaratan ruang sempadan dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.
- (3) Persyaratan tapak basemen terhadap lingkungan berupa kebutuhan basemen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan ketentuan teknis dan kebijakan Daerah.
- (4) Untuk menyediakan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan diatas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.
- (5) Daerah hijau bangunan dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (6) Daerah hijau bangunan merupakan bagian dari kewajiban permohonan IMB untuk menyediakan ruang terbuka pekarangan dengan luas maksimum 25% (dua puluh lima persen) ruang terbuka hijau pekarangan.
- (7) Tata tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhatikan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

- (8) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (9) fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (10) Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (11) Pertandaan (signage) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (12) Bupati dapat mengatur lebih lanjut pengaturan tentang pertandaan (signage) dalam peraturan Bupati.
- (13) Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenity dan komponen promosi.
- (14) Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi kesersian dengan Pencahayaan dari dalam bangunan dan Pencahayaan dari penerangan jalan umum.

## Paragraf 5 Pengendalian Dampak Lingkungan

### Pasal 51

Persyaratan pengendalian dampak lingkungan:

- a. penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan berlaku bagi Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- b. setiap mendirikan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki AMDAL atau UKL-UPL.
- c. jenis Bangunan Gedung yang wajib memiliki AMDAL atau UKL-UPL sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

### Pasal 52

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lalu lintas harus dilengkapi dengan dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN).
- (2) Persyaratan dokumen ANDALALIN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 53

- (1) Setiap rencana kegiatan Bangunan Gedung yang wajib AMDAL atau UKL-UPL wajib memiliki izin lingkungan.
- (2) Penerapan izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.

- (3) Izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan keputusan kelayakan lingkungan hidup AMDAL atau rekomendasi UKL-UPL dari pejabat yang berwenang.
- (4) Setiap Bangunan Gedung dan persilnya wajib mengelola air hujan sebagai upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
- (5) Instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya meliputi:
  - a. informasi karakteristik wilayah terkait dengan karakteristik tanah, topografi, muka air tanah, dan jenis sarana pengelolaan air hujan;
  - b. instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung baru;
  - c. instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung eksisting.
- (6) Tahapan penyelenggaraan pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya terdiri atas
  - a. tahap penyelenggaraan untuk gedung baru;
  - b. tahap penyelenggaraan untuk gedung eksisting.
- (7) Status wajib kelola air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (8) Ketetapan status wajib kelola air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya disampaikan kepada pemohon IMB bersamaan dengan penerbitan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).
- (9) Pemenuhan ketetapan status wajib kelola air hujan dalam dokumen rencana teknis Bangunan Gedung merupakan bagian dari prasyarat diterbitkannya IMB.
- (10) Status wajib kelola air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya meliputi:
  - a. status wajib kelola air hujan persilnya 95.
  - b. status wajib kelola air hujan berdasarkan analisis hidrologi spesifik.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya diatur dalam peraturan Bupati.

Paragraf 6  
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 54

- (1) RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan Bangunan Gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penetaan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan ataupun menghitung tolak ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.

- (8) Pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (new development), pembangunan sisipan parsial (infill development), peremajaan kota (urban reneval), pembangunan kembali wilayah perkotaan (urban redevelopment), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (urban revitalization), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 7

#### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Pasal 55

- (1) Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung untuk mendukung beban muatan;
  - b. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran; dan
  - c. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.
- (3) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan sistem penghawaan (sirkulasi udara);
  - b. persyaratan pencahayaan;
  - c. persyaratan sanitasi; dan
  - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (4) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
  - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang;
  - c. persyaratan pandangan; dan
  - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (5) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan kemudahan ke, dari, dan didalam Bangunan Gedung; dan
  - b. Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 8  
Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 56

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) huruf a meliputi persyaratan struktur Bangunan Gedung, pembebanan pada Bangunan Gedung, struktur atas Bangunan Gedung, struktur bawah Bangunan Gedung pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya Bangunan Gedung;
  - b. pengaruh aksi sebagai akibat beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
  - c. pengaruh gempa terhadap sub struktur maupun struktur Bangunan Gedung sesuai zona gempanya;
  - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah Bangunan Gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likuifaksi; dan
  - f. keandalan Bangunan Gedung.
- (3) Pembebanan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis.
- (4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
  - a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung,

- atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung;
- b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
  - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk Bangunan Gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
  - d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bambu berdasarkan pedoman dan standar yang terkait; dan
  - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang terkait.
- (5) Struktur bawah Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
  - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya Bangunan Gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
  - (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung tanah yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
  - (8) Persyaratan struktur bawah Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI dan/atau pedoman teknis terkait.
  - (9) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
  - (10) Persyaratan struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI dan/atau pedoman teknis terkait.

- (11) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam pedoman/petunjuk teknis tata cara pemeriksaan keandalan Bangunan Gedung.
- (12) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan dalam pedoman/petunjuk teknis tata cara pemeriksaan keandalan Bangunan Gedung.
- (13) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Pasal 57

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) huruf b meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap Bangunan Gedung kecuali Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan Bangunan Gedung hunian rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif, yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap Bangunan Gedung kecuali Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan Bangunan Gedung hunian rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif sesuai dengan pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
- (4) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.

- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung didalam menyediakan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan keluar pada saat terjadinya kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik gas kota maupun gas elpiji mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung.

#### Pasal 58

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) huruf c meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta sesuai dengan SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

#### Pasal 59

- (1) Instalasi listrik pada Bangunan Gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil kecilnya.
- (2) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang beberapa jam setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (4) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik.
- (5) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi solar cell, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

- (6) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

#### Pasal 60

- (1) Penambahan beban pada Bangunan Gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari instansi resmi pemasok listrik jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan Bangunan Gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari instansi resmi pemasok listrik jika melebihi daya yang tersedia.
- (3) Perubahan fungsi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi Bangunan Gedung yang baru.

#### Pasal 61

- (1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum atau Bangunan Gedung fungsi khusus harus direncanakan dengan kelengkapan sistem pengamanan terhadap kemungkinan masuknya sumber ledakan dan/atau kebakaran dengan cara manual dan/atau dengan peralatan elektronik.
- (2) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan sesuai dengan SNI dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Pasal 62

- (1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) merupakan kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.

- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat(2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.

#### Paragraf 9

#### Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

#### Pasal 63

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

#### Pasal 64

- (1) Sistem penghawaan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik /buatan sesuai fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsinya.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (5) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus sesuai dengan SNI dan/atau pedoman teknis terkait.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.

- (7) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruangan sesuai dengan fungsinya.

#### Pasal 65

- (1) Sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam Bangunan Gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pentulan;
  - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
  - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus sesuai dengan SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

#### Pasal 66

- (1) Sistem sanitasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dapat berupa sistem air minum dalam Bangunan Gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitas sanitasi dalam Bangunan Gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan sistem air minum dalam Bangunan Gedung harus sesuai dengan SNI dan/atau pedoman teknis terkait.

## Pasal 67

- (1) Sistem pengelolaan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengairan/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dalam sistem pengelolaan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus sesuai dengan SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

## Pasal 68

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) wajib diberlakukan fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang terkait dengan sistem pemipaan gas medik dan sistem vakum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instalasi gas medik harus sesuai dengan SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

## Pasal 69

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap Bangunan Gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus sesuai dengan SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata

cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada Bangunan Gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

#### Pasal 70

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan sejenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyedia tempat penampungan kotoran dan sampah pada Bangunan Gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungan.
- (4) Bagi pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuang sampah sementara, sedangkan pengangkatan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan dampak rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

#### Pasal 71

- (1) Bahan Bangunan Gedung harus aman bagi kesehatan pengguna Bangunan Gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna Bangunan Gedung;
  - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
  - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
  - e. ramah lingkungan.
- (3) Persyaratan bahan Bangunan Gedung harus sesuai dengan SNI dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Paragraf 10

#### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

#### Pasal 72

Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pemandangan, serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

### Pasal 73

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot rumah tangga, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan
- (3) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

### Pasal 74

- (1) Persyaratan untuk kenyamanan kondisi udara dalam ruangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagai mana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

### Pasal 75

- (1) Persyaratan untuk kenyamanan pandangan merupakan kondisi dari hak pribadi penggunaan yang didalam melaksanakan kegiatannya di gedung tidak mengganggu Bangunan Gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan dan dari luar ke dalam tertentu dalam Bangunan Gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:

- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarnya; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Untuk kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (6) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 76

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi Bangunan Gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari Bangunan Gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapat kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggaraan pembangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar Bangunan Gedung.
- (3) Untuk mendapat tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku/atau pedoman teknis.

#### Paragraf 11

#### Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

#### Pasal 77

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung.

#### Pasal 78

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia
- (3) Bangunan Gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horisontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai yang jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna Bangunan Gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.

#### Pasal 79

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung berupa tangga dan/atau ram dan/atau lift dan/atau tangga berjalan dan/atau lantai berjalan.
- (2) Jumlah, ukuran dan Konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi Bangunan Gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan Gedung dengan ketinggian diatas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap Bangunan Gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar Bangunan Gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

#### Pasal 80

- (1) Setiap Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan Bangunan Gedung hunian rumah deret sederhana harus direncanakan menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi:
  - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
  - b. pintu keluar darurat; dan
  - c. jalur evakuasi.

- (2) Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca.
- (3) Lift kebakaran dapat berupa lift khusus kebakaran, lift barang atau lift penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.

#### Pasal 81

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan:

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang;
- b. luas lantai lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi); dan/atau
- c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

#### Pasal 82

- (1) Bangunan Gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung harus direncanakan:
  - a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
  - b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai
  - c. penyediaan ruang bayi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
  - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
  - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
  - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
  - g. penyediaan tempat sampah.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 83

- (1) Tempat parkir harus direncanakan:
  - a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam Bangunan Gedung dan/atau Bangunan Gedung parkir; dan
  - b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi Bangunan Gedung dan jenis Bangunan Gedung.
- (2) Jumlah SRP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b:
  - a. pertokoan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - b. pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - c. pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - d. kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
  - f. sekolah 0,7-1,0 SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
  - g. hotel/penginapan 0,2-1,0 SRP untuk setiap kamar;

- h. rumah sakit 0,2-1,3 SRP untuk setiap tempat tidur;
  - i. bioskop 0,1-0,4 SRP untuk setiap tempat duduk; dan
  - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi Bangunan Gedung yang setara.
- (3) Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku
- (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang

Paragraf 12  
Persyaratan Bangunan Gedung Hijau

Pasal 84

Prinsip bangunan hijau meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman serta rencana tindak;
- b. pengurangan sumber daya, baik berupa lahan, material, air sumber daya alam maupun sumber daya manusia (*reduce*);
- c. pengurangan timbunan limbah, baik fisik maupun non fisik;
- d. penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (*reuse*);
- e. pengurangan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
- g. mitigasi resiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim dan bencana;
- h. orientasi kepada siklus hidup;
- i. orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berlanjut;
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan dan manajemen dalam implementasi.

Pasal 85

- (1) Bangunan Gedung yang dikenai persyaratan Bangunan Gedung hijau meliputi bangunan baru dan Bangunan Gedung yang dimanfaatkan.
- (2) Bangunan Gedung yang dikenai persyaratan Bangunan Gedung hijau dibagi menjadi kategori:
- a. wajib (*mandatory*);
  - b. disarankan (*recommended*);
  - c. sukarela (*voluntary*).
- (3) Bangunan Gedung yang dikenai persyaratan Bangunan Gedung hijau diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 86

- (1) Setiap Bangunan Gedung hijau harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (2) Selain persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Gedung hijau juga memenuhi persyaratan Bangunan Gedung.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan Bangunan Gedung hijau diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Paragraf 13

#### Persyaratan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

#### Pasal 87

Setiap Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan harus memenuhi syarat:

- a. administrasi;
- b. teknis.

#### Pasal 88

- (1) Persyaratan administrasi Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan sebagai mana di maksud dalam Pasal 87 huruf a meliputi:
  - a. status Bangunan Gedung sebagai Bangunan Gedung cagar budaya;
  - b. status kepemilikan;
  - c. perizinan.
- (2) Keputusan penetapan status Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
- (3) Status kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi status kepemilikan Bangunan Gedung cagar budaya yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- (4) Tanah dan Bangunan Gedung cagar budaya dapat dimiliki oleh negara, swasta, badan usaha milik negara/daerah, masyarakat hukum adat, atau perseorangan.

#### Pasal 89

- (1) Persyaratan teknis Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada Pasal 87 huruf b meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan;
  - b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung cagar budaya; dan
  - c. persyaratan pelestarian.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung;
  - b. arsitektur Bangunan Gedung;
  - c. pengendalian dampak lingkungan.
- (3) Persyaratan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
  - a. keselamatan;
  - b. kesehatan;
  - c. kenyamanan;
  - d. kemudahan.

- (4) Persyaratan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. keberadaan Bangunan Gedung Cagar Budaya; dan
  - b. nilai penting Bangunan Gedung Cagar Budaya.
- (5) Persyaratan keberadaan Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a harus dapat menjamin keberadaan Bangunan Gedung cagar budaya sebagai sumber daya budaya yang bersifat unik, langka, terbatas dan terbaru.
- (6) Persyaratan nilai penting Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus dapat menjamin terwujudnya makna dan nilai penting yang meliputi langgam arsitektur, teknik membangun, sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan/atau kebudayaan, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

#### Pasal 90

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Paragraf 14

Pembangunan Bangunan Gedung di Atas/atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi/Ekstra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

#### Pasal 91

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai RTRW maupun RDTR yang berlaku;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau disekitarnya;
  - c. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang;
  - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW maupun RDTR yang berlaku;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasaran yang berada di bawah tanah;
  - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
  - f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. sesuai dengan RTRW maupun RDTR yang berlaku;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan pencemaran;
  - d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan memudahkan bagi pengguna bangunan; dan
  - f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah Pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi/Ekstra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW maupun RDTR yang berlaku;
  - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan memudahkan bagi pengguna bangunan;
  - c. khusus untuk daerah Hantaran Listrik Tegangan Tinggi harus sesuai dengan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
  - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
  - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Keempat  
Bangunan Gedung Semi Permanen  
dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 92

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB Bangunan Gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan pameran berupa Bangunan Gedung anjungan; dan
  - b. kegiatan penghunian berupa Bangunan Gedung rumah tunggal.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagai mana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penghunian berupa basecamp;
  - b. kegiatan pembangunan berupa direksi keet atau kantor dan gudang proyek; dan
  - c. kegiatan pameran/promosi berupa mock-up rumah sederhana rumah pasca gempa bumi, rumah pre-cast, rumah knock down.

### Pasal 93

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB Bangunan Gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penghunian berupa basecamp; dan
  - b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk Bangunan Gedung:
  - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
  - b. kegiatan mandi, cuci, dan kasus; dan
  - c. kegiatan pembangunan berupa direksi keet atau kantor dan gudang proyek.

### Pasal 94

- (1) Bangunan Gedung semi permanen dapat diberi IMB berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi Bangunan Gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
  - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi Bangunan Gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi Bangunan Gedung yang berlaku.

### Pasal 95

- (1) Bangunan Gedung darurat dapat diberi IMB berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi Bangunan Gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) tahun sampai 5 (lima) tahun;
  - b. pedoman dan standar teknis Bangunan Gedung yang berlaku; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

Bagian Kelima  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Semi Permanen  
dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 96

- (1) Bangunan Gedung semi permanen dan darurat merupakan Bangunan Gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung semi permanen dan darurat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam  
Bangunan Gedung di Lokasi yang Berpotensi Bencana Alam

Pasal 97

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana harus sesuai dengan Peta Bencana Indonesia yang berlaku.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat menetapkan dengan keputusan suatu lokasi yang berpotensi bencana alam.
- (3) Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung pada lokasi bencana diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh  
Pembangunan Perumahan

Pasal 98

- (1) Penyelenggaraan pembangunan perumahan maupun kavling siap bangun baik oleh pemerintah, pengembang maupun secara swadaya kecuali diatur dalam ketentuan lain harus menyediakan sarana, prasarana dan utilitas umum lingkungan perumahan minimal sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luasan lahan dan berdasarkan standar pelayanan minimal menurut perhitungan jiwa sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan ataupun kavling siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
  - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- (3) Pembangunan perumahan maupun kavling siap bangun perlu mengintegrasikan jalan lingkungan sekitar, ketinggian/peil lingkungan dan drainase kawasan.
- (4) Sistem sanitasi lingkungan pemukiman dapat dibuat komunal dengan tetap memperhatikan kesehatan lingkungan.
- (5) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan pembangunan perumahan diatur dengan Peraturan Bupati.

## Bagian Kedelapan Prasarana Bangunan Gedung

### Pasal 99

- (1) Fungsi Bangunan Gedung dapat dilengkapi prasarana Bangunan Gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja Bangunan Gedung.
- (2) Prasarana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/retaining wall, turap batas kavling/persil;
  - b. konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga;
  - c. konstruksi perkerasan berupa jalan lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka;
  - d. konstruksi penghubung berupa jembatan, box culvert, jembatan penyeberangan;
  - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir bawah tanah;
  - f. konstruksi menara berupa menara antena, menara reservoir, cerobong;
  - g. konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan;
  - h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan; dan
  - i. konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).
- (3) Prasarana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan Bangunan Gedung atau kompleks Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 100

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), dan pengawasan pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Di dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggaraan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua  
Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 101

Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara perorangan atau menggunakan jasa penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 102

- (1) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara sewakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.

- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis

Pasal 103

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar Bangunan Gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi dibidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung hunian tunggal sederhana, Bangunan Gedung hunian deret sederhana, dan Bangunan Gedung darurat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis Bangunan Gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Perencanaan Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Paragraf 3  
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 104

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dapat meliputi:
  - a. rencana teknis arsitektur;
  - b. struktur dan konstruksi;
  - c. mekanikal/elektrikal;
  - d. gambar detail;
  - e. syarat syarat umum dan syarat teknis;
  - f. rencana Anggaran Biaya Pembangunan; dan
  - g. laporan Perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung Sederhana 2 (dua) lantai:
  - a. dokumen rencana teknis Bangunan Gedung Sederhana 2 (dua) lantai disediakan oleh pemohon dengan menggunakan jasa perencana konstruksi;

- b. dalam hal pemohon tidak mampu menggunakan jasa perencana konstruksi, dokumen rencana teknis disediakan sendiri oleh pemohon dengan menggunakan desain prototipe Bangunan Gedung Sederhana 2 (dua) lantai;
  - c. desain prototipe Bangunan Gedung Sederhana 2 (dua) lantai ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan/atau Pemerintah Daerah;
  - d. desain prototipe yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada huruf c sesuai dengan kondisi masing-masing daerah;
  - e. dokumen rencana teknis Bangunan Gedung Sederhana 2 (dua) lantai sebagaimana dimaksud pada huruf a paling sedikit memuat:
    - 1. rencana arsitektur;
    - 2. rencana struktur; dan
    - 3. rencana utilitas.
  - f. rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 1 paling sedikit memuat:
    - 1. gambar situasi atau rencana tapak;
    - 2. gambar denah;
    - 3. gambar tampak; dan
    - 4. gambar potongan.
  - g. rencana struktur sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 2 paling sedikit memuat:
    - 1. gambar rencana pondasi termasuk detailnya; dan
    - 2. gambar rencana kolom, balok, plat dan detailnya.
  - h. rencana utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 3 paling sedikit memuat:
    - 1. gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air kotor, limbah cair dan limbah padat;
    - 2. gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan dan pencahayaan; dan
    - 3. gambar pengelolaan air hujan dan sistem drainase dalam tapak.
- (3) Dokumen rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
- a. pertimbangan dari TABG untuk Bangunan Gedung untuk kepentingan umum;
  - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
  - c. koordinasi dengan pemerintah daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.

- (5) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (6) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- (7) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi perizinan menerbitkan IMB.

Paragraf 4  
Pengaturan Retribusi IMB

Pasal 105

- (1) Pengaturan mengenai retribusi dan tata cara penerbitan IMB diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5  
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 106

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana stuktur;
  - c. perencana mekanikal;
  - d. perencana elektrik;
  - e. perencana proteksi kebakaran;
  - f. perencana pemipaan (plumber); dan
  - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis Bangunan Gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan Bangunan Gedung.

- (5) Perencanaan teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1  
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 107

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana Bangunan Gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 108

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan meliputi:

- a. nama dan alamat;
- b. nomor IMB;
- c. lokasi bangunan; dan
- d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

Pasal 109

- (1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

Pasal 110

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh pemerintah daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (as built drawings) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud Bangunan Gedung yang laik fungsi yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan SLF Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.

#### Paragraf 2

#### Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 111

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

#### Pasal 112

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud Pasal 111 ayat (1) berwenang:

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada Perangkat Daerah terkait.

Paragraf 3  
Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 113

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna Bangunan Gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah.
- (3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
- (4) Pemerintah daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (building inspector) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis Bangunan Gedung pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 114

- (1) Pemilik/penggunaan bangunan yang memiliki unit teknis dengan Sumber Daya Manusia yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/penggunaan bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan Sumber Daya Manusia yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung.
- (3) Pemilik perorangan Bangunan Gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 115

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya atau Bangunan Gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.

- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya dan Bangunan Gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna Bangunan Gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

#### Pasal 116

- (1) Pemerintah Daerah khususnya Perangkat Daerah terkait dalam proses penerbitan SLF Bangunan Gedung, melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di Perangkat Daerah terkait Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, Perangkat Daerah terkait dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi dibidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 4  
Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 117

- (1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3):
  - a. pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung meliputi:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
    2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
    3. kepemilikan dokumen IMB.
  - b. pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung meliputi:
    1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung.
    2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3):
  - a. pada proses pertama kali SLF Bangunan Gedung meliputi:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/ perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja; dan
    2. pengujian lapangan (on site) dan atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

- b. pada proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung meliputi:
  - 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan; dan
  - 2. pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama, pemeriksaan berkala.

#### Paragraf 5

#### Pendataan Bangunan Gedung

#### Pasal 118

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan baru dan bangunan yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan Bangunan Gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan gedung.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan.
- (5) Pendataan Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah berkoordinasi dengan Pemerintah.

#### Pasal 119

Pendataan dan/atau pendaftaran Bangunan Gedung dilakukan pada saat:

- a. permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung;
- b. permohonan perubahan izin mendirikan Bangunan Gedung yaitu pada waktu penambahan, pengurangan atau perubahan Bangunan Gedung yang telah memenuhi persyaratan IMB, perubahan fungsi Bangunan Gedung dan pelestarian Bangunan Gedung;

- c. penerbitan SLF pertama kali;
- d. perpanjangan SLF;
- e. pembongkaran Bangunan Gedung.

#### Pasal 120

- (1) Pemutakhiran data dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara aktif dan berkala dengan melakukan pendataan ulang Bangunan Gedung secara periodik.
- (2) Selain dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemutakhiran data juga oleh Pemerintah Daerah pada masa peralihan yaitu selama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini ditetapkan.

#### Paragraf 6

#### Proses Pendataan Bangunan Gedung

#### Pasal 121

- (1) Proses pendataan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memasukkan dan mengolah data Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah sebagai proses lanjutan dari pemasukan dokumen/pendaftaran Bangunan Gedung baik proses IMB ataupun pada proses SLF dengan prosedur yang sudah ditetapkan.
- (2) Output/hasil pendataan Bangunan Gedung dapat menjadi dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), sebagai bukti telah terpenuhinya semua persyaratan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

#### Pasal 122

- (1) Pendataan Bangunan Gedung dibagi dalam tiga tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu:
  - a. tahap perencanaan;
  - b. tahap pelaksanaan; dan
  - c. tahap pemanfaatan.
- (2) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada saat permohonan IMB, hasil akhir dari kegiatan pendataan Bangunan Gedung pada pra kontruksi ini bisa menjadi dasar penerbitan IMB.
- (3) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada akhir proses pelaksanaan kontruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF sebelum bangunan dimanfaatkan.
- (4) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. pendataan Bangunan Gedung pada saat proses perpanjangan SLF, yaitu pada saat jatuh tempo masa berlakunya SLF dan pemilik/pengelola Bangunan Gedung mengajukan permohonan perpanjangan SLF;

- b. pendataan Bangunan Gedung pada saat pembongkaran Bangunan Gedung yaitu pada saat Bangunan Gedung akan dibongkar akibat sudah tidak layak fungsi, membahayakan lingkungan dan/atau tidak memiliki IMB.

Paragraf 7  
Sistem Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 123

- (1) Sistem yang digunakan dalam proses pendataan Bangunan Gedung merupakan sistem terkomputerisasi.
- (2) Sistem pendataan Bangunan Gedung merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam seluruh tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (3) Aplikasi yang digunakan dalam pendataan Bangunan Gedung diarahkan untuk dapat dimanfaatkan pada seluruh tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pembongkaran.

Pasal 124

- (1) Data Bangunan Gedung terdiri atas:
  - a. data umum Bangunan Gedung;
  - b. data teknis Bangunan Gedung;
  - c. data status Bangunan Gedung;
  - d. data terkait proses IMB;
  - e. data terkait proses SLF;
  - f. data terkait proses pembongkaran.
- (2) Data umum Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. data perorangan;
  - b. data badan usaha;
  - c. data negara;
  - d. data tanah;
  - e. data Bangunan Gedung.
- (3) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. data teknis struktur;
  - b. data teknis arsitektur;
  - c. data teknis utilitas;
  - d. data penyedia jasa.
- (4) Data status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. data perorangan;
  - b. data badan usaha;
  - c. data negara;
  - d. data status administrasi Bangunan Gedung.
- (5) Data terkait proses IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
  - a. data kelengkapan administrasi pemohon IMB;
  - b. data terkait kemajuan permohonan IMB.

- (6) Data terkait proses SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
  - a. data kelengkapan administrasi pemohon SLF;
  - b. data terkait kemajuan permohonan SLF.
- (7) Data terkait proses pembongkaran/pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
  - a. data kelengkapan administrasi pemohon pembongkaran/pelestarian;
  - b. data kemajuan proses permohonan pembongkaran/pelestarian.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat  
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 125

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 126

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan
- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2  
Pemeliharaan

Pasal 127

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung.

- (2) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3  
Perawatan

Pasal 128

- (1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung didalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip K3.

Paragraf 4  
Pemeriksaan Berkala

Pasal 129

- (1) Pemeriksaan Bangunan Gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan dan dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung didalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.

- (3) Lingkup layanan pemeriksaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan berkala.
- (4) Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal, Bangunan Gedung hunian rumah tinggal deret dan Bangunan Gedung hunian rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF-nya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Paragraf 5  
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 130

- (1) Setiap pemilik Bangunan Gedung dan/atau bangunan bukan gedung, sebelum memanfaatkan bangunannya wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (2) SLF diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui permohonan SLF.
- (3) SLF berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk gedung hunian rumah tinggal tunggal dan gedung hunian rumah tinggal deret dan 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya serta dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung dan bangunan bukan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kelender sebelum masa berlaku SLF berakhir.
- (5) Terhadap bangunan yang telah berdiri atau sedang dalam proses pembangunan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, yang telah memiliki IMB namun belum memiliki SLF diwajibkan untuk membuat SLF.
- (6) Prosedur, tata cara dan persyaratan penerbitan dan permohonan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6  
Perpanjangan SLF

Pasal 131

- (1) Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.

- (2) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas materai secukupnya;
  - c. as built drawings;
  - d. fotokopi IMB Bangunan Gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
  - g. rekomendasi dan instansi teknis yang bertanggung jawab dibidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF Bangunan Gedung yang terakhir.
- (4) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (5) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (6) Tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 7

#### Pelestarian

#### Pasal 132

- (1) Pelestarian Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 8

#### Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 133

- (1) Bangunan Gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan Gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya hanya telah mendapat pertimbangan dan tim ahli pelestarian Bangunan Gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan hanya mendapat persetujuan dan pemilik Bangunan Gedung.
- (4) Bangunan Gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
  - a. klasifikasi utama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
  - b. klasifikasi madya yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriorinya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya; dan
  - c. klasifikasi pratama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama Bangunan Gedung tersebut.
- (5) Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah terkait mencatat keberadaan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

#### Paragraf 9

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

#### Pasal 134

- (1) Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagai bangunan cagar budaya dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi Bangunan Gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melindungi dan kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.

#### Pasal 135

- (1) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan berhak memperoleh insentif dan Pemerintah Daerah.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan Bangunan Gedung, dan/atau insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Besarnya insentif untuk melindungi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 136

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung cagar budaya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keahlian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandung sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan ketentuan klasifikasinya.

#### Paragraf 10

#### Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

#### Pasal 137

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan harus mengikuti prinsip:
  - a. sedikit mungkin melakukan perubahan;
  - b. sebanyak mungkin mempertahankan keaslian;
  - c. tindakan perubahan dilakukan dengan penuh kehati-hatian.
- (2) Penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota dalam hal Bangunan Gedung cagar budaya dimiliki oleh negara/daerah;
  - b. pemilik Bangunan Gedung cagar budaya yang berbadan hukum atau perorangan;
  - c. pengguna dan/atau pengelola Bangunan Gedung cagar budaya yang berbadan hukum atau perorangan;
  - d. penyedia jasa yang kompeten dalam bidang Bangunan Gedung.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan meliputi kegiatan:
  - a. persiapan;
  - b. perencanaan teknis;
  - c. pelaksanaan;

- d. pemanfaatan;
  - e. pembongkaran.
- (4) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan melalui tahap:
- a. kajian identifikasi;
  - b. usulan penanganan pelestarian.
- (5) Perencanaan teknis Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan melalui tahapan:
- a. penyiapan dokumen rencana teknis perlindungan Bangunan Gedung cagar budaya;
  - b. penyiapan dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan Bangunan Gedung cagar budaya sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (6) Pelaksanaan Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c meliputi pekerjaan:
- a. arsitektur;
  - b. struktur;
  - c. utilitas;
  - d. lanskap;
  - e. tata ruang dalam/interior;
  - f. pekerjaan khusus lainnya.
- (7) Pelaksanaan pemugaran Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan dapat dimanfaatkan oleh pemilik, pengguna dan/atau pengelola setelah bangunan dinyatakan laik fungsi dengan harus melakukan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (9) Pembongkaran Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dapat dilakukan apabila terdapat kerusakan struktur bangunan yang tidak dapat diperbaiki lagi serta membahayakan pengguna, masyarakat dan lingkungan.
- (10) Ketentuan lebih lanjut Bangunan Gedung cagar budaya yang dilestarikan diatur dalam peraturan Bupati.

Bagian Kelima  
Pembongkaran

Paragraf 1  
Umum

Pasal 138

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2  
Penetapan Pembongkaran

Pasal 139

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dan masyarakat.
- (2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. Bangunan Gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
  - c. Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
  - d. yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan Bangunan Gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dan Bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal tidak mampu yang biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

Paragraf 3  
Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 140

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, setelah mendapat pertimbangan dan TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar Bangunan Gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip K3.

Paragraf 4  
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 141

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak hanya dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung.

Paragraf 5  
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 142

- (1) Pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dan Pemerintah Daerah.

- (3) Hasil pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan disesuaikan laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Untuk Kebencanaan

Paragraf 1  
Penanggulangan Darurat

Pasal 143

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya Bangunan Gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan Bangunan Gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Bupati untuk bencana alam skala daerah.
- (5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 144

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan jiwa dan penyediaan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan Gedung umum yang digunakan sebagai tempat penampungan sementara harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.

- (4) Bangunan Gedung umum sebagai tempat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih, fasilitas sanitasi dan penerangan yang memadai.
- (5) Penyelenggaraan Bangunan Gedung umum sebagai tempat penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencana.

Bagian Ketujuh  
Rehabilitasi dan Rekonstruksi Bangunan Gedung Pascabencana

Pasal 145

- (1) Bangunan Gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan Gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana dapat berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat meliputi dana, peralatan, material, dan/atau sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
- (7) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
  - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau
  - b. pemberian desain prototipe yang sesuai dengan karakter bencana, atau
  - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung, atau
  - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF, atau
  - e. bantuan lainnya.
- (8) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (9) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

- (10) Tata cara penerbitan IMB Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (11) Tata cara penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117.
- (12) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 146

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan yang sesuai dengan karakteristik bencana.

### BAB VI

#### PRASARANA BANGUNAN GEDUNG YANG BERDIRI SENDIRI

##### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 147

Penyelenggaraan prasarana Bangunan Gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, billboard/baliho, dan gerbang kabupaten wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi Bangunan Gedung.

#### Pasal 148

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari Perangkat Daerah terkait, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;

- b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan kabupaten sesuai RTRW yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksi menara, kawasan pusat pemerintah kabupaten, lokasi kantor pemerintahan kecamatan dan pemerintahan kelurahan, dan kawasan pariwisata;
  - c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara; dan
  - d. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi ditetapkan wajib mengikuti tata cara dan penghitungan retribusi IMB prasarana Bangunan Gedung.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan:
- a. analisis struktur untuk memeriksa respon struktur terhadap beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan
  - b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI yang terkait.
- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan melalui IMB.

#### Pasal 149

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang SUTET harus mengikuti RTRW.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang SUTET harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan menara/tiang SUTET harus berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait.

#### Pasal 150

- (1) Lokasi pembangunan biliboard/baliho dan papan reklame lainnya hanya mengikuti RTRW dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi billboard/baliho dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan billboard/baliho dan papan reklame lainnya hanya berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait.

#### Pasal 151

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang kabupaten dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRW dan/atau RTBL.

- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang kabupaten dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan monumen/tugu, gerbang kabupaten dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait.

## Bagian Kedua Perizinan

### Pasal 152

- (1) IMB prasarana Bangunan Gedung yang berdiri sendiri diterbitkan oleh Badan atas dasar Permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dan Perangkat Daerah terkait.
- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran prasarana Bangunan Gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan Permohonan IMB.

### Pasal 153

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana Bangunan Gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (2) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VII TABG

### Bagian Kesatu Pembentukan TABG

#### Pasal 154

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 155

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
  - a. pengarah;
  - b. ketua;
  - c. wakil ketua;
  - d. sekretaris; dan
  - e. anggota.

- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
  - a. asosiasi profesi;
  - b. masyarakat ahli di luar disiplin Bangunan Gedung termasuk masyarakat adat;
  - c. perguruan tinggi; dan
  - d. instansi Pemerintah.
- (3) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (4) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (5) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam suatu database daftar anggota TABG.
- (6) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.

## Bagian Kedua Tugas dan Fungsi

### Pasal 156

- (1) TABG mempunyai tugas:
  - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum; dan
  - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
  - a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
  - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
  - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan Bangunan Gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
  - a. pembuatan acuan dan penilaian;
  - b. penyelesaian masalah; dan/atau
  - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

### Pasal 157

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga  
Pembiayaan TABG

Pasal 158

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. biaya pengelolaan database.
  - b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
    1. biaya sekretariat;
    2. persidangan;
    3. honorarium dan tunjangan; dan
    4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII  
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu  
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 159

- Peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri dari:
- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
  - b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung;
  - c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan/atau
  - d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 160

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  - a. secara obyektif;
  - b. dengan penuh tanggung jawab;
  - c. dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
  - d. dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
  - a. Bangunan Gedung yang ditengarai tidak baik fungsi;
  - b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
  - c. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan/atau
  - d. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindak lanjuti laporan sebagai dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### Pasal 161

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
  - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung; dan
  - b. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
  - a. Pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan
  - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola Bangunan Gedung.

- (3) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagai dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### Pasal 162

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara tertulis oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; dan/atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung.

#### Pasal 163

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggung jawab dalam penataan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; dan/atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan fungsi khusus yang difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua  
Forum Dengar Pendapat

Pasal 164

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
  - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - b. penyebar luasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan; dan
  - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat pada umumnya, khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dan masyarakat yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi kesimpulan dan keputusan yang mengikat dan hanya dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Gugatan Perwakilan

Pasal 165

- (1) Gugatan Perwakilan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.

- (2) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara Gugatan Perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan Gugatan Perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Bagian Keempat  
Bentuk Peran Masyarakat  
dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 166

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah tentang RTRW, Peraturan Daerah tentang RDTR, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi;
- b. pemberian masukan kepada pemerintah daerah dalam rencana pembangunan Bangunan Gedung; dan/atau
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan Bangunan Gedung.

Bagian Kelima  
Bentuk Peran Masyarakat Dalam Proses  
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 167

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis perBangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan/ atau

- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Keenam  
Bentuk Peran Masyarakat  
Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 168

Peran masyarakat dalam pemanfaatan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan Bangunan Gedung;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan/atau
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dan penyimpangan pemanfaatan Bangunan Gedung.

Bagian Ketujuh  
Bentuk Peran Masyarakat  
Dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 169

Peran masyarakat dalam pelestarian Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang tidak terpelihara yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan/atau
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dan kelalaian pemilik didalam melestarikan Bangunan Gedung.

Bagian Kedelapan  
Bentuk Peran Masyarakat  
Dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 170

Peran masyarakat dalam pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran Bangunan Gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik Bangunan Gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dan pelaksanaan pembongkaran, Bangunan Gedung; dan/atau
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung.

Bagian Kesembilan  
Tindak Lanjut

Pasal 171

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang undangan.

BAB IX  
PEMBINAAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 172

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung.

## Bagian Kedua Pengaturan

### Pasal 173

- (1) Pengaturan dituangkan dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah di dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pedoman teknis, standar teknis Bangunan Gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya mempertimbangkan peraturan daerah tentang RTRW, RDTR, dan peraturan zonasi dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (4) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara Bangunan Gedung.

## Bagian Ketiga Pemberdayaan

### Pasal 174

- (1) Pemberdayaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara Bangunan Gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara Bangunan Gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan dibidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

### Pasal 175

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. pendampingan pada saat penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

#### Pasal 176

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Bagian Keempat Pengawasan

#### Pasal 177

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme penerbitan IMB gedung, SLF Bangunan Gedung, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan penyelenggaraan Bangunan Gedung Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat:
  - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan/atau
  - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat berupa tanda jasa dan/atau insentif.

#### Pasal 178

Pengawasan pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dan masyarakat; dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang membahayakan lingkungan.

### BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 179

Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang Tidak Memenuhi Persyaratan yang Tercantum Dalam 1 MB dan/atau SLF Dikenai Sanksi Administratif.

#### Pasal 180

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 179 berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;

- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - e. pembekuan IMB gedung;
  - f. pencabutan IMB gedung;
  - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
  - h. pencabutan STY Bangunan Gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dan nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas daerah.
- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan TABG.
- (5) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dibidang jasa konstruksi.

Paragraf 2  
Tahap Pembangunan

Pasal 181

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 29 ayat (4), Pasal 32 ayat (1), Pasal 33, Pasal 41 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut turut dalam tenggang waktu masing masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan Bangunan Gedung, dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.

- (5) Dalam hal pemilik Bangunan Gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pementah daerah atas biaya pemilik Bangunan Gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh persen) dan nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dan tim ahli Bangunan Gedung.

#### Pasal 182

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan Pasal 12 dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

#### Paragraf 3 Tahap Pemanfaatan

#### Pasal 183

- (1) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 140 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 142 ayat (2), Pasal 147, Pasal 149 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu persen) dan nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

BAB XI  
PENYIDIKAN

Pasal 184

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Didalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dan seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
  - c. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya;
  - d. mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara; dan
  - e. melakukan tindakan lain yang diperlukan.
- (3) Apabila didalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada penyidik umum.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara pemeriksaan.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini, disampaikan kepada penyidik umum.

BAB XII  
KETENTUAN PIDANA

Bagian Kesatu  
Faktor Kesengajaan  
yang Tidak Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 185

Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Bagian Kedua  
Faktor Kesengajaan  
yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 186

- (1) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.

- (2) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (3) Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan TABG.

Bagian Ketiga  
Faktor Kelalaian  
yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain

Pasal 187

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

BAB XIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 188

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.

- (2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- (7) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (8) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.

#### BAB XIV KETENTUAN LAIN-LAIN

##### Pasal 189

Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:

- a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
- b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi nonsederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) bulan sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;

- c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 8 (delapan) bulan sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 190

Peraturan Bupati sebagai peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 191

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Nganjuk  
pada tanggal 8 Agustus 2017

BUPATI NGANJUK,  
ttd.

TAUFIQURRAHMAN

Diundangkan di Nganjuk  
pada tanggal 9 Agustus 2017

Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KEPALA DINAS PERTANIAN,  
ttd.

Ir. AGOES SOEBAGIJO  
Pembina Utama Muda  
NIP. 19600812 199103 1 013

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NGANJUK TAHUN 2017 NOMOR 3

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM

ttd.

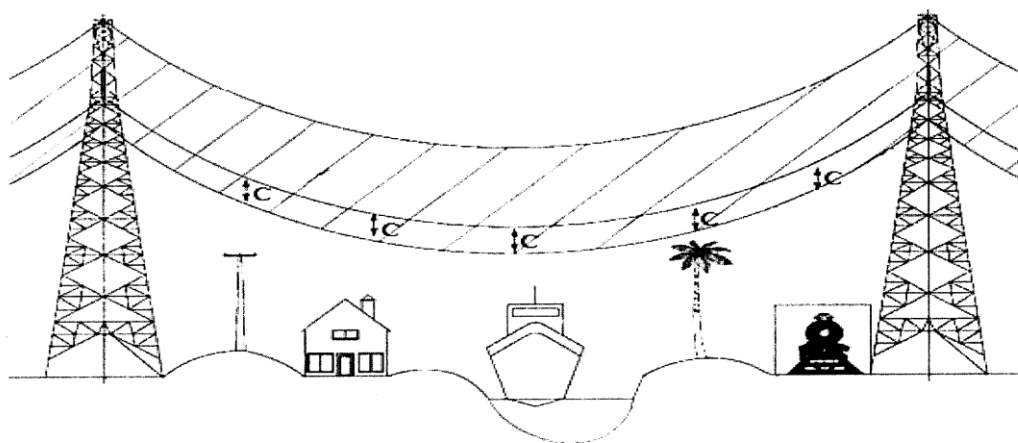
ELLY HERNATIAS, SH, MM  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19661107 199403 1 005


NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGANJUK NOMOR 182-3/2017

LAMPIRAN  
 PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGANJUK  
 NOMOR 3 TAHUN 2017  
 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

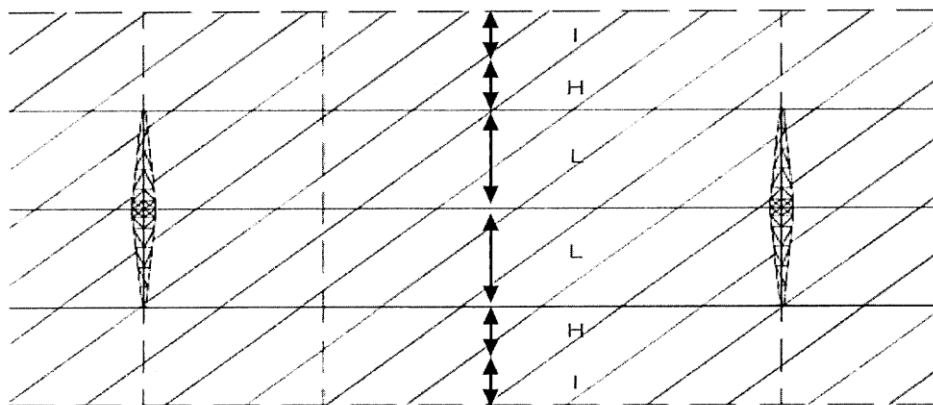
GARIS SEMPADAN PAGAR DAN/ATAU BANGUNAN GEDUNG  
 TERHADAP JARINGAN SALURAN UDARA TEGANGAN TINGGI (SUTT)  
 DAN SALURAN UDARA TEGANGAN EKSTRA TINGGI (SUTET)


Gambar a.  
 Penampang Memanjang Ruang Bebas



Keterangan :  : Penampang memanjang Ruang Bebas  
 C : Jarak minimum vertikal

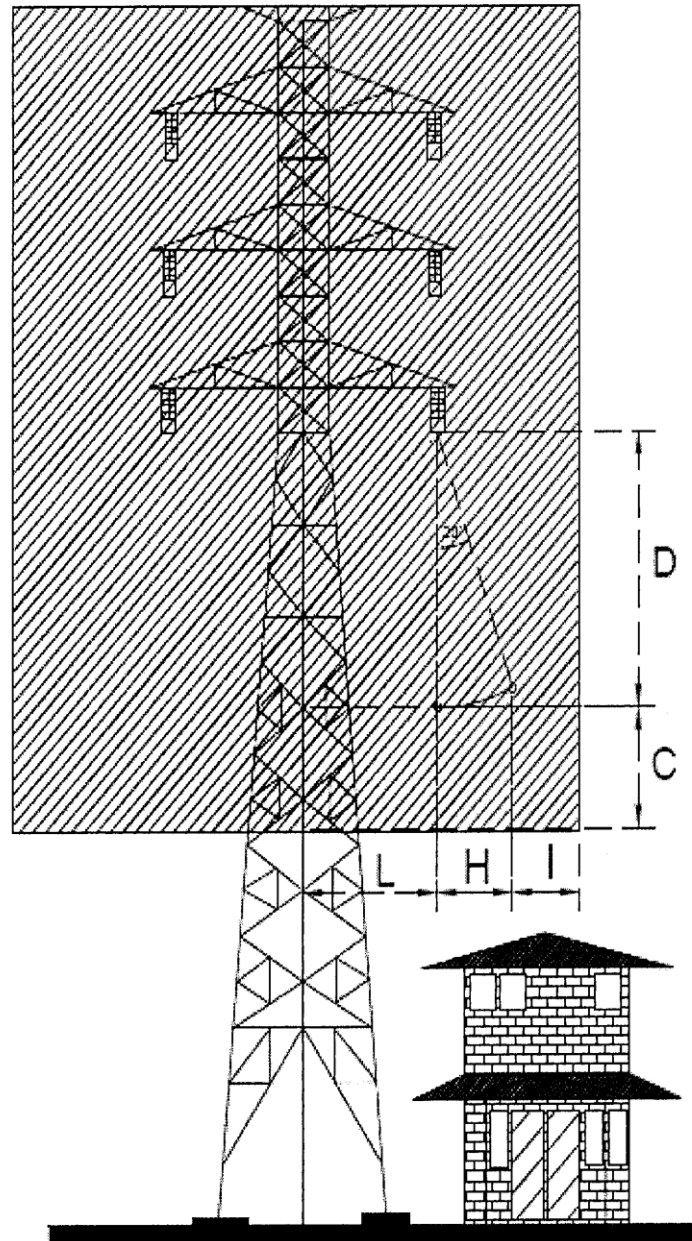
Gambar b.  
 Pandangan Atas Ruang Bebas




Keterangan :  : Penampang memanjang Ruang Bebas

- L : Jarak dari sumbu vertikal menara/tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls* petir (untuk SUTT dan SUTTAS) atau jarak bebas *impuls switsing* (untuk SUTET)

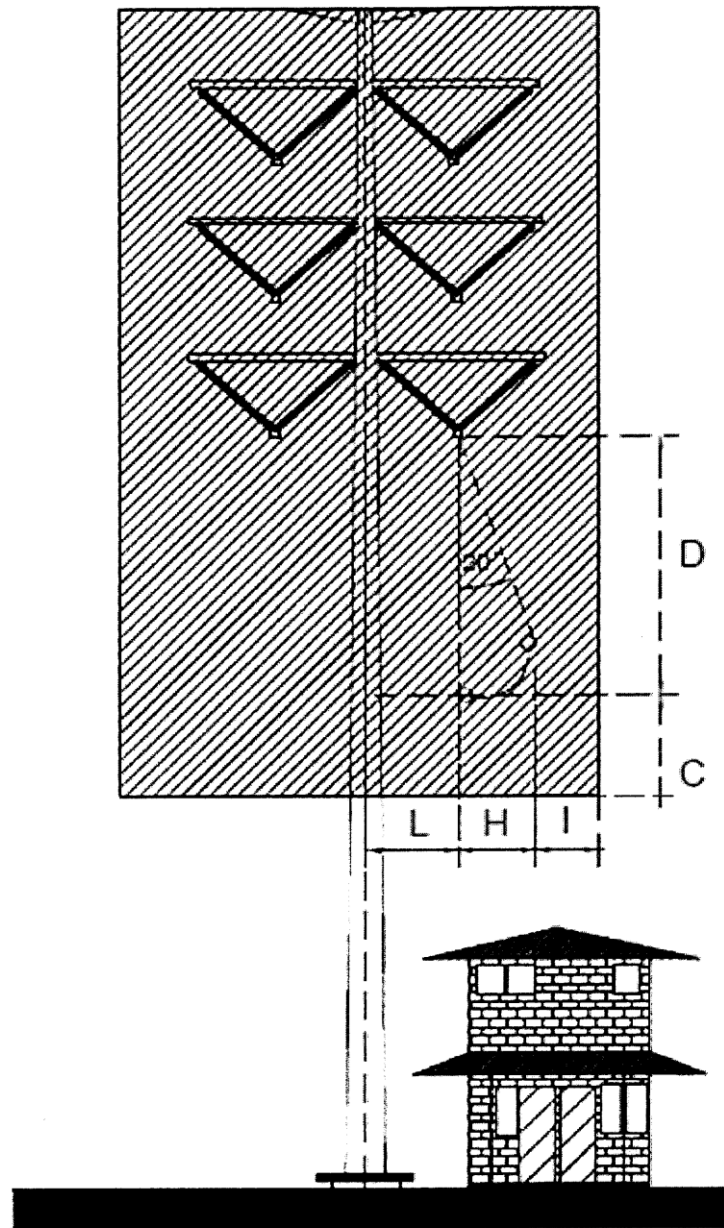
Gambar c.  
Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Menara




Keterangan :

-  : Penampang melintang Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Menara pada tengah gawang
- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls* petir
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah ditengah gawang (antar dua menara)

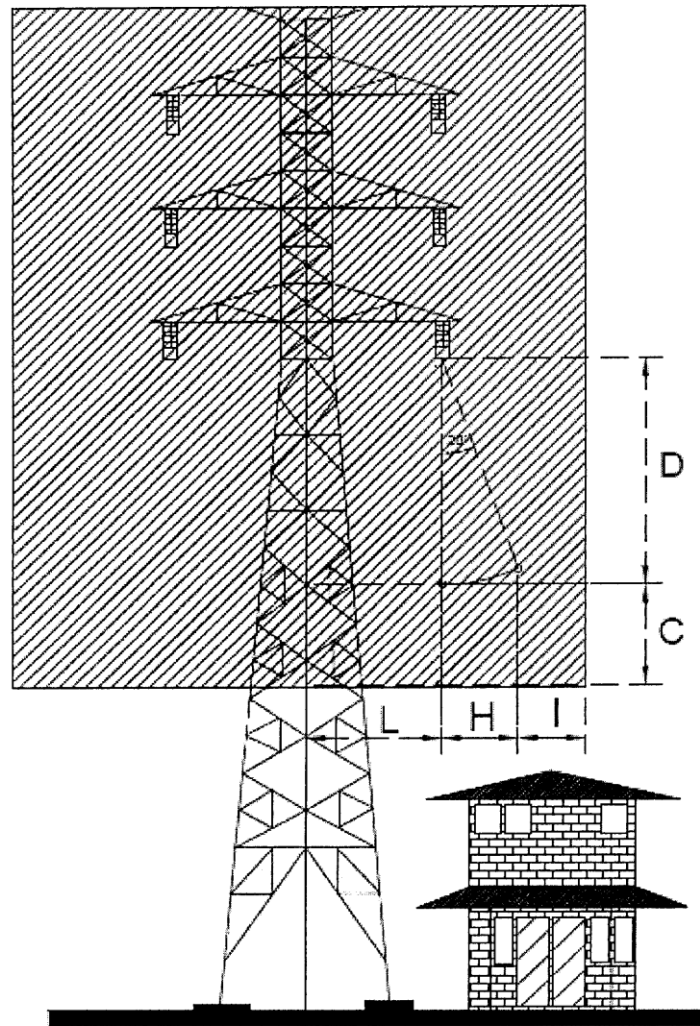
Gambar d.  
 Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Tiang Baja atau Beton



Keterangan :

-  : Penampang melintang Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Tiang Baja atau Beton pada tengah gawang
- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls* petir
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

Gambar e.  
Ruang Bebas SUTET 275 kV dan 500 kV Sirkuit Ganda



Keterangan :



: Penampang melintang Ruang Bebas SUTET 275 kV dan 500 kV Sirkuit Ganda pada tengah gawang

L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor

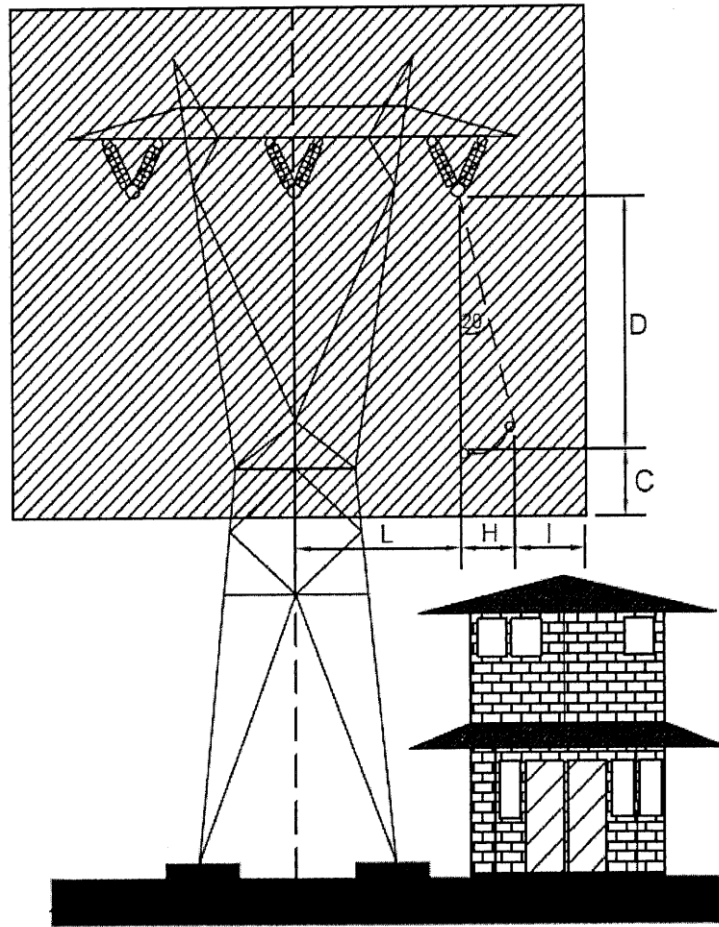
H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor

I : Jarak bebas *impuls switsing*


C : Jarak bebas minimum vertikal

D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

Gambar f.  
Ruang Bebas SUTET 500 kV Sirkit Tunggal



Keterangan :

 : Penampang melintang Ruang Bebas SUTET 500 kV Sirkit Tunggal pada tengah gawang

L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor

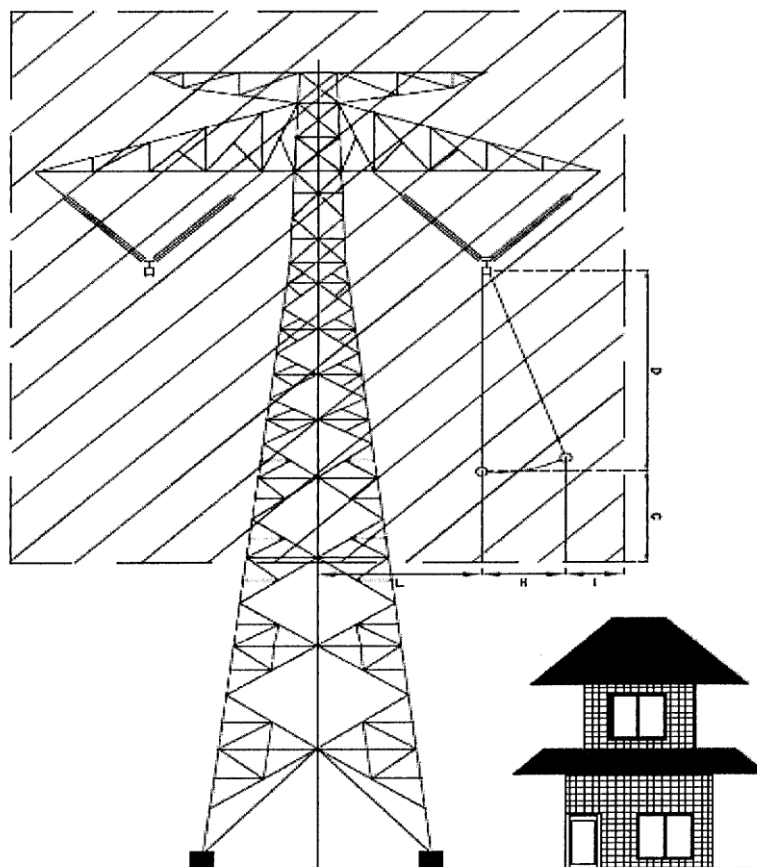
H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor

I : Jarak bebas *impuls switsing*


C : Jarak bebas minimum vertikal

D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

Gambar g.  
Ruang Bebas SUTTAS 250 kV dan 500 kV



Keterangan :

 : Penampang melintang Ruang Bebas SUTTAS 250 kV dan 500 kV pada tengah gawang

- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls* petir
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

BUPATI NGANJUK,

ttd.

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM

TAUFIQURRAHMAN

ttd.

ELLY HERNATIAS, SH, MM  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19661107 199403 1 005