



**BUPATI NGAWI**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGAWI  
NOMOR 37 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN NGAWI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI NGAWI,**

- Menimbang : a. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib, terwujud sesuai dengan fungsinya serta terpenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis, diperlukan upaya pengaturan dan peran masyarakat;
- c. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Ngawi perlu mengatur mengenai Bangunan Gedung di daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Ngawi;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2918);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);

8. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
10. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi;
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
12. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
13. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
15. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
16. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

17. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
18. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
19. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
20. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
21. 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 5059);
22. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5063);

23. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya;
24. 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);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5245);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1987 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

28. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
31. 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);
32. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);

33. 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);
34. Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi;
35. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
36. 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);
37. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

38. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);
39. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
40. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
41. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

42. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
43. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
44. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
45. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
46. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25 Tahun 2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
47. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Ngawi Nomor 7 Tahun 1987 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Ngawi ;

48. Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi Tahun 2008 Nomor 08);
49. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Ngawi Tahun 2010-2030.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN NGAWI

dan

BUPATI NGAWI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN NGAWI.

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

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri dari Presiden beserta para Menteri.
2. Daerah adalah Kabupaten Ngawi.
3. Bupati adalah Bupati Ngawi.
4. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah DPRD Kabupaten Ngawi.
6. 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.

7. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap.
8. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. 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.
10. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraanya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.
11. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

12. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten Ngawi pada lokasi tertentu.
13. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung.
14. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
15. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
16. 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.

17. Tim ahli bangunan gedung 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.
18. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
19. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah, untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
20. 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, rencana utilitas, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

21. 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.
22. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
23. 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.
24. 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.

25. 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.
26. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
27. 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 daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
28. 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.
29. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan, pedoman, petunjuk, dan standart teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya dimasyarakat.

30. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan sesuatu bangunan gedung dan/atau bangun-bangunan.
31. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
32. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah sebagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
33. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
34. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
35. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
36. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

37. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
38. Pelestarian adalah kegiatan konservasi bangunan gedung dan lingkungannya yang sudah ditetapkan sebagai benda cagar budaya sesuai dengan ketentuan undang-undang perlindungan benda cagar budaya yang berlaku.
39. Konservasi adalah kegiatan yang berupaya untuk melestarikan bangunan bersejarah melalui rehabilitasi, rekonstruksi, revitalisasi, dan/atau reservasi yang pelaksanaannya mengacu kepada undang-undang perlindungan benda cagar budaya yang berlaku untuk menjaga dan melestarikan nilai sejarah dan keunikan bangunan.
40. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
41. Pemohon adalah setiap orang, Badan Hukum atau Usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada pemerintah.
42. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan IMB.

43. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, ditempat tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
44. Jarak bangunan adalah jarak yang paling pendek yang diperkenankan dari bidang luar bangunan sampai batas samping dan/atau belakang tanah perpetakan.
45. Garis sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran, tepi tanggul, tepi danau, tepi mata air, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
46. 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.
47. 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.

48. 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.
49. 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.
50. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Ngawi yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
51. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari RTRW kedalam rencana pemanfaatan kawasan yang memuat zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang.

52. 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.
53. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
54. 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.
55. Retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh pemerintah daerah atas pelayanan yang diberikan dalam proses penerbitan IMB yang meliputi biaya untuk pengecekan dan pengukuran lokasi, pemetaan lokasi, pemeriksaan berkas dan penatausahaan proses penerbitan IMB.
56. Pembekuan IMB/SLF adalah pemberhentian sementara atas IMB/SLF akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan/ pemanfaatan bangunan gedung.
57. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.

58. Satuan Ruang Parkir yang selanjutnya disingkat SRP adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan mobil penumpang, termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
59. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup 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.
60. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah upaya yang dilakukan dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup oleh penanggungjawab usaha dan atau kegiatan yang tidak wajib melakukan AMDAL.
61. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/atau kegiatannya di luar usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL.
62. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan antara 35 kV sampai dengan 245 kV sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.

63. Salurana Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan diatas 245 kV sampai sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.
64. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, Pejabat atau Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas dan wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
65. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

## **BAB II**

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

#### **Pasal 2**

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

### **Pasal 3**

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- 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**

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi dan klasifikasi, persyaratan, penyelenggaraan, Tim Ahli, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

**BAB III**  
**FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 5**

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan bangunan.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

- (5) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng dan bangunan sejenisnya.
- (6) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (7) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (8) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis.

- (9) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah satu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi didalam satu kapling/pekarangan atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

## **Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung**

### **Pasal 6**

- (1) Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.

- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, badan sosial, dan bangunan gedung milik perorangan.

### **Pasal 7**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

**Bagian Ketiga**  
**Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

**Pasal 8**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

## **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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. persyaratan status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya masyarakat.
- (5) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur lokal, lingkungan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya, serta keseimbangan, keselarasan, dan keharmonisan lingkungan.
- (6) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (8) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) ditetapkan oleh Bupati dengan pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Administratif Bangunan Gedung**  
**Paragraf 1**

**Umum**  
**Pasal 10**

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 2**  
**Status Hak atas Tanah**

**Pasal 11**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

- (2) 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.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

### **Paragraf 3**

### **Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 12**

- (1) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (2) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung dapat terpisah dari status kepemilikan tanahnya.

- (4) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (6) Pemerintah Daerah wajib mendaftarkan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (7) Kegiatan pendataan bangunan gedung dilakukan pada saat proses IMB dan pada waktu tertentu secara periodik.
- (8) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (9) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

## **Paragraf 4 IMB**

### **Pasal 13**

- (1) Setiap orang dan/atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (3) IMB untuk bangunan gedung fungsi khusus diberikan oleh Pemerintah.
- (4) IMB diberikan melalui proses Permohonan IMB.
- (5) Prosedur, tata cara dan persyaratan untuk penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati dan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.
- (6) Pemerintah Daerah wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan Permohonan IMB.
- (7) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah dan Koefisien Tapak Bangunan (KTB) yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan; dan
  - h. jaringan utilitas kota.
- (8) Dalam KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (9) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (6), ayat (7) dan ayat (8), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

#### **Pasal 14**

IMB tidak diperlukan untuk kegiatan sebagai berikut :

- a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bangunan arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
- b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari  $1 \text{ m}^2$  ( satu meter persegi ) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 m (dua meter persegi);
- c. membuat kolam hias, taman, tiang bendera di halaman pekarangan rumah, patung-patung dengan ketinggian tidak lebih dari 2 m (dua meter persegi); dan
- d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan dengan volume ruang tidak lebih dari  $12 \text{ m}^3$  (dua belas meter kubik).

### **Pasal 15**

- (1) Setiap orang dan/atau dalam mengajukan Permohonan IMB wajib melengkapi dengan:
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data pemilik bangunan;
  - c. gambar rencana teknis dan perhitungan struktur bangunan; dan

d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (2) Untuk proses pemberian perizinan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik dan/atau instansi teknis yang terkait.
- (3) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, dalam bentuk IMB.
- (4) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten.
- (5) Terhadap setiap penerbitan IMB, pemohon dikenakan retribusi sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah.

### **Pasal 16**

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya karena:

- a. pemerintah daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk pemeriksaan permohonan, khususnya persyaratan bangunan serta perimbangan lingkungan yang direncanakan;
  - b. pemerintah daerah sedang menyusun, mengevaluasi dan atau merevisi rencana tata ruang;
  - c. terjadi sengketa hukum; dan
  - d. Persyaratan administrasi dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar.
- (2) Permohonan IMB dapat ditolak apabila permohonan yang diajukan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - (3) Penolakan atau penangguhan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon disertai alasannya.

### **Pasal 17**

- (1) IMB hanya berlaku bagi orang atau badan yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Bila karena sesuatu hal orang atau badan pemegang IMB tidak lagi menjadi pihak yang sedang mendirikan atau merubah bangunan dalam IMB tersebut, IMB itu harus dibalik nama ke pemilik yang baru.

- (3) Permohonan balik nama IMB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang disediakan.

### **Pasal 18**

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

### **Pasal 19**

IMB bagi pendirian bangunan semi permanen dan darurat dengan mencantumkan jangka waktunya dan dengan syarat bahwa bangunan yang bersangkutan akan dibongkar sesuai jangka waktu yang ditetapkan.

## **Pasal 20**

- (1) Gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c harus mendapat rekomendasi tertulis dari Pemerintah Daerah melalui instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Apabila dari hasil penelitian gambar rencana teknis masih terdapat kekurangan, Instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung akan memberitahukan dan/atau memanggil pemiliknya untuk melengkapi kekurangannya.
- (3) Ukuran yang dipergunakan dalam gambar rencana, perhitungan, keterangan teknis dan lain-lain yang berhubungan dengan persyaratan teknis IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), menggunakan satuan metrik.
- (4) Bahasa yang digunakan dalam gambar rencana, perhitungan, keterangan teknis dan hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan teknis IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), menggunakan bahasa Indonesia, kecuali untuk istilah yang belum ada dalam istilah bahasa Indonesia.

**Paragraf 5**  
**Papan Nama dan Papan Petunjuk IMB**  
**Pasal 21**

- (1) Setiap bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib memasang papan nama IMB atau papan petunjuk IMB.
- (2) Papan nama IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dari kayu atau seng berukuran 60 cm (enam puluh centimeter) x 120 cm (seratus dua puluh centimeter) dicat dengan warna dasar putih dan tulisan hitam dengan huruf cetak (balok).
- (3) Papan petunjuk IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dari kayu atau seng berukuran 20 cm (dua puluh centimeter) x 30 cm (tiga puluh centimeter) dan dicat dengan warna dasar putih dan tulisan hitam dengan huruf cetak (balok).
- (4) Papan nama dan papan petunjuk IMB berisikan :
  - a. nama pemilik bangunan;
  - b. lokasi bangunan;
  - c. nomor persil tanah;
  - d. jenis dan peruntukan bangunan;

- e. nomor IMB; dan
  - f. nama perencana, pelaksana dan pengawas (khusus untuk bangunan milik pemerintah dan/atau bangunan bertingkat lebih dari dua lantai).
- (5) Papan nama IMB harus dipasang pada lokasi bangunan industri, pertokoan, pendidikan dan bangunan bertingkat.
- (6) Untuk bangunan selain yang diatur sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diwajibkan memasang Papan petunjuk IMB.
- (7) Papan petunjuk IMB harus dipasang pada dinding bangunan bagian depan yang mudah dilihat oleh umum/petugas pemeriksa.

## **Bagian Ketiga**

### **Persyaratan Teknis Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1**

#### **Persyaratan Tata Bangunan**

## **Pasal 22**

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, arsitektur, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

### **Sub Paragraf 1 Persyaratan Peruntukan Lokasi**

#### **Pasal 23**

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL.
- (2) Setiap pembangunan diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota atau dibawah/diatas air, pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi atau dibawah tanah, tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan dan harus mendapat persetujuan Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengar pendapat publik.

- (3) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRK dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang baru harus disesuaikan.
- (4) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Sub Paragraf 2 Persyaratan Intensitas Bangunan**

### **Pasal 24**

Persyaratan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

### **Pasal 25**

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 26**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (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 peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
- (4) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan bukan gedung harus memenuhi Batas Keselamatan Operasional Pembangunan (BKOP).

### **Pasal 27**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang berlaku.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, saluran, jalan rel kereta api, sungai, waduk/danau dan mata air, pipa gas dan jaringan tegangan tinggi;
  - b. jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per 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 as jalan, tepi sungai, saluran, jalan rel kereta api, sungai, waduk/danau dan mata air, pipa gas dan jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Jarak bangunan dari bangunan yang berdampingan sekurang-kurangnya 1 (satu) meter dari batas tanah.
- (6) Apabila jarak bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) kurang dari 1 m (satu meter) harus ada persetujuan dari pemilik tanah/bangunan yang bersebelahan.
- (7) Untuk ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak berlaku untuk bangunan kopel dan bangunan deret.
- (8) Untuk bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah (bassement), maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak boleh melewati batas batas pekarangan.

- (9) 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.
- (10) Apabila tinggi tanah pekarangan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditentukan oleh Instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (11) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak boleh merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.
- (12) Tanah hak perorangan/badan hukum yang berada didepan garis sempadan pagar, apabila akan dijadikan tanah untuk jalan umum dan/atau untuk kepentingan umum dan/atau tanah negara, dilakukan dengan cara pengadaan tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (13) Garis sempadan bangunan pada daerah berkepadatan tinggi yang diatur dengan rencana tata ruang, dapat berimpit dengan garis sempadan pagar setelah memperhatikan lahan parkir kendaraan, kecuali garis sempadan bangunan terhadap jalur kereta api.

- (14) Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan/atau bahan berbahaya, maka Bupati dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-jarak yang harus dipatuhi, diluar yang diatur dalam aturan pelaksanaannya.

**Sub Paragraf 3**  
**Garis Sempadan terhadap Jalan**

**Pasal 28**

- (1) Letak garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap jalan, apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:
- a. garis sempadan pagar terhadap jalan arteri primer dan sekunder adalah 20 m (dua puluh meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 35 m (tiga puluh lima meter) dari as jalan;
  - b. garis sempadan pagar terhadap jalan kolektor primer adalah 15 m (lima belas meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 25 m (dua puluh lima meter) dari as jalan;
  - c. garis sempadan pagar terhadap jalan kolektor sekunder adalah 10,5 m (sepuluh koma lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 21 m (dua puluh satu meter) dari as jalan;

- d. garis sempadan pagar terhadap jalan lokal primer adalah 10 m (sepuluh meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 15 m (lima belas meter) dari as jalan;
  - e. garis sempadan pagar terhadap jalan lokal sekunder adalah 7 m (tujuh meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 14 m (empat belas meter) dari as jalan;
  - f. garis sempadan pagar terhadap jalan inspeksi adalah 5 m (lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 10 m (sepuluh meter) dari as jalan; dan
  - g. khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap jalan arteri primer dan sekunder adalah 40 m (empat puluh meter) dari as jalan, terhadap jalan kolektor primer dan sekunder adalah 30 m (tiga puluh meter) dari as jalan, terhadap jalan lokal primer dan sekunder adalah 20 m (dua puluh meter) dari as jalan, dan terhadap jalan inspeksi adalah 15 m (lima belas meter) dari as jalan.
- (2) Garis sempadan pagar dan bangunan terhadap jalan galian dan timbunan diukur mulai dari garis keruntuhannya.
- (3) Garis sempadan pagar terhadap suatu tikungan dalam terletak pada garis lengkung yang merupakan pertemuan tali-tali busur yang menghubungkan dua buah titik suatu jalan itu sepanjang:

- a. 3 (tiga) kali lebar jalan bagi semua jalan didalam kota; dan
  - b. 2,50 (dua koma lima puluh) kali lebar jalan bagi jalan diluar kota.
- (4) Garis sempadan pagar pada pertemuan jalan terletak pada sisi ketiga sebuah segitiga yang salah satu titik sudutnya adalah pertemuan sumbu-sumbu jalan yang panjangnya:
- a. 1,50 (satu koma lima puluh) kali lebar jalan bagi jalan didalam kota; dan
  - b. 2,50 (dua koma lima puluh) kali lebar jalan bagi jalan diluar kota.
- (5) Apabila terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan berubahnya fungsi jalan, garis sempadan bangunan bagi bangunan yang sudah ada minimum sebesar setengah dari ketentuan yang telah ditetapkan pada ayat (1).
- (6) Daerah sempadan jalan hanya dapat digunakan 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.
- (7) Pemanfaatan daerah sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak boleh mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak konstruksi jalan serta harus dengan izin pembina jalan.

**Sub Paragraf 4**  
**Garis Sempadan terhadap Saluran**

**Pasal 29**

- (1) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggul, diukur dari kaki tanggul, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. garis sempadan pagar 3 m (tiga meter) dan garis sempadan bangunannya 5 m (lima meter), untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 m<sup>3</sup>/detik (empat meter kubik per detik) atau lebih;
  - b. garis sempadan pagar 2 m (dua meter) dan garis sempadan bangunannya 4 m (empat meter), untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1-4 m<sup>3</sup>/detik (satu sampai empat meter kubik per detik); dan

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

- (4) Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggul adalah 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 10 m (sepuluh meter), diukur dari tepi saluran.
- (5) Bagi saluran bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 m (lima meter) dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1m (satu meter), garis sempadan pagar dapat berimpit dengan kaki tanggul dan garis sempadan bangunan sebesar 1,5 m (satu setengah meter) diukur dari kaki tanggul.
- (6) Bagi saluran tidak bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 m (lima meter) dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 m (satu meter), garis sempadan pagar dapat berimpit dengan tepi saluran dan garis sempadan bangunan sebesar 2,5 m (dua setengah meter) diukur dari tepi saluran.
- (7) Daerah sempadan saluran hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
  - a. bangunan penunjang yang bersifat non komersial, tempat parkir, taman dan tanaman penghijauan.
  - b. pemasangan 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. pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (8) Pemanfaatan daerah sempadan saluran harus seizin pembina saluran.

**Sub Paragraf 5**  
**Garis Sempadan terhadap Jalan Rel Kereta Api**  
**Pasal 30**

- (1) Garis sempadan jalan rel kereta api adalah 6 m (enam meter) dari batas daerah manfaat jalan rel terdekat apabila jalan rel kereta api itu terletak di atas tanah yang rata.
- (2) Garis sempadan jalan rel kereta api adalah 2 m (dua meter) dihitung dari kaki talud apabila jalan rel kereta api itu terletak diatas tanah yang ditingkatkan.
- (3) Garis sempadan jalan rel kereta api adalah 2 m (dua meter) ditambah lebar lereng sampai puncak dihitung dari daerah manfaat jalan rel kereta api apabila jalan rel kereta api itu terletak didalam galian.
- (4) Garis sempadan jalan rel kereta api pada belokan adalah 18 m (delapan belas meter) diukur dari lengkung dalam sampai tepi daerah manfaat jalan.

- (5) Dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar daerah manfaat jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), harus ada jalur tanah yang bebas, yang secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar damija rel kereta api sampai 18 m (delapan belas meter). Pelebaran tersebut dimulai sedikitnya dalam jarak 20 m (dua puluh meter) di muka lengkungan untuk selanjutnya menyempit lagi batas daerah manfaat jalan.
- (6) Garis sempadan jalan rel kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) tidak berlaku apabila jalan rel kereta api tersebut terletak dalam galian.
- (7) Garis sempadan jalan perlintasan sebidang antara jalan rel kereta api dengan jalan adalah 150 m (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 m (lima ratus meter) dari titik perpotongan as jalan kereta api dengan as jalan raya.
- (8) Garis sempadan pagar terhadap jalan rel kereta api adalah berimpit dengan garis sempadan jalan rel kereta api.
- (9) Garis sempadan bangunan terhadap jalan rel kereta api adalah 9 m (sembilan meter) dari batas daerah jalan rel kereta api yang terdekat.

- (10) Pemanfaatan Daerah Sempadan Jalan Rel Kereta Api hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan lalu lintas kereta api dan dilaksanakan oleh PT. Kereta Api Indonesia.

**Sub Paragraf 6**  
**Garis Sempadan terhadap Sungai**  
**Pasal 31**

- (1) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. untuk sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 3 m (tiga meter) dan garis sempadan bangunannya sebesar 8 m (delapan meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. untuk sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 5 m (lima meter) dan garis sempadan bangunannya sebesar 10 m (sepuluh meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;

- c. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari 3 m (tiga meter), garis sempadan pagar sebesar 10 m (sepuluh meter) dan garis sempadan bangunannya sebesar 15 m (lima belas meter) diukur dari tepi sungai;
- d. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya 3-20 m (tiga sampai dua puluh meter), garis sempadan pagar sebesar 15 m (lima belas meter) dan garis sempadan bangunannya sebesar 20 m (dua puluh meter) diukur dari tepi sungai;
- e. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 m (dua puluh meter), garis sempadan pagar sebesar 30 m (tiga puluh meter) dan garis sempadan bangunannya sebesar 35 m (tiga puluh lima meter) diukur dari tepi sungai;
- f. untuk sungai kecil tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunannya sebesar 50 m (lima puluh meter) diukur dari tepi sungai; dan
- g. untuk sungai besar tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunannya sebesar 100 m (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 m (tiga belas meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. untuk sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan sebesar 15 m (lima belas meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - c. untuk sungai tidak bertanggul didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari 3 (tiga) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 20 (dua puluh) meter diukur dari tepi sungai.
  - d. untuk sungai tidak bertanggul didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya 3-20 m (tiga sampai dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 25 m (dua puluh lima) meter diukur dari tepi sungai; dan
  - e. untuk sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 m (dua puluh meter), garis sempadan bangunannya sebesar 40 m (empat puluh meter) diukur dari tepi sungai.
- (3) Untuk sungai yang lebarnya kurang dari 5 m (lima meter), garis sempadan pagar sebesar 1m dan garis sempadan bangunannya sebesar 3 m (tiga meter), masing-masing diukur dari tepi sungai.

- (4) Daerah sempadan sungai hanya dapat 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; dan
  - e. pembuangan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (5) Pemanfaatan daerah sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak boleh mengurangi fungsi sungai dan harus izin Pembina Sungai.

### **Sub Paragraf 7**

### **Garis Sempadan terhadap Waduk/Danau dan Mata Air**

#### **Pasal 32**

- (1) Garis sempadan pagar terhadap waduk/danau adalah 50 m (lima puluh meter) dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (2) Garis sempadan pagar terhadap mata air adalah 200 m (dua ratus meter) di sekitar mata air.

- (3) Garis sempadan bangunan terhadap danau/waduk adalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (4) Garis sempadan bangunan terhadap mata air adalah 200 m (dua ratus meter) disekitar mata air.
- (5) Daerah Sempadan Waduk dan Mata Air hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
  - a. tanaman yang berfungsi lindung;
  - b. kegiatan pariwisata;
  - 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; dan
  - e. jalan menuju ke lokasi.
- (6) Pemanfaatan daerah sempadan Waduk/Danau dan Mata Air sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya dan harus seizin Pembina Waduk/Danau dan Mata Air.

**Sub Paragraf 8**  
**Garis Sempadan Jaringan Tegangan Tinggi**  
**Pasal 33**

- (1) Garis sempadan pagar dan/atau bangunan terhadap jaringan SUTT dan SUTET ditentukan sebagai berikut:

NO	JENIS BANGUNAN	SUTT 66 KV m	SUTT 150 KV m	SUTET 500 KV	
				Sirkuit ganda M	Sirkuit tunggal m
1	Bangunan tidak tahan api	12,5	13,5	14	15
2	Bangunan tahan api	3,5	4,5	8,5	8,5

- (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 dari PLN.

**Sub Paragraf 9**  
**Garis Sempadan Pipa Gas**

**Pasal 34**

- (1) Garis sempadan sumbu pipa gas ditetapkan dari dinding luar pipa yang terdekat terhadap bangunan ditentukan sebagai berikut:

Konstruksi/Diameter Pipa (inchi)	Sempadan minimal (meter)		
		Tekanan 4 s/d 16 Bar	Tekanan 16 s/d 50 Bar

2	2	-	-
4	2	-	-
6	2	-	-
8	2	3	3
10	2	3	3,5
12	-	3,5	4
14	-	4	4,5
16	-	4	4,5
18	-	4,5	5
20	-	4,5	5
22	-	4,5	5
24	-	4,5	5
28	-	5	6
30	-	5	6
36	-	6	7
42	-	7	7,5
48	-	7	7,5

(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 dari PLN.

**Sub Paragraf 10**  
**Koofisien Daerah Hijau**  
**Pasal 35**

- (1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW/RDTRK/RTBL.
- (3) KDH yang belum diatur dalam RTRW/RDTRK/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk bangunan publik ditentukan paling sedikit 30% (tiga puluh persen), sedangkan untuk bangunan privat ditentukan paling sedikit 15 % (lima belas persen).

**Sub Paragraf 11**  
**Ketentuan Ketinggian Pagar**

**Pasal 36**

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang paling tinggi 3 m (tiga meter) diukur dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan, untuk bangunan rumah tinggal paling tinggi 2 m (dua meter) diukur dari permukaan pekarangan terendah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk bangunan industri paling tinggi 2,5 m (dua setengah meter) di ukur dari permukaan pekarangan terendah.
- (3) Pagar yang berbatasan dengan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus tembus pandang kecuali bagian bawahnya paling tinggi 50 cm (lima puluh centimeter) di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.
- (4) Pagar pada kavling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan, dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

**Pasal 37**

Untuk kepentingan keamanan lalu-lintas, keindahan dan keserasian pandangan, Bupati dapat menentukan agar:

- a. pohon-pohon, tumbuh-tumbuhan atau tumpukan benda, bangunan-bangunan yang ada dalam pekarangan di tepi jalan diatur sedemikian rupa sehingga kondisi jalan tetap terpelihara; dan
- b. pagar-pagar, reklame yang berada diantar Garis Sepadan Jalan dan Garis Sepadan Bangunan dalam pekarangan, ditepi jalan, ditepi trotoar, direndahkan, diundurkan dan ditiadakan sama sekali.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung**

**Pasal 38**

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur lokal/daerah, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (4) 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.

- (5) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

### **Pasal 39**

- (1) Tata ruang dalam harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

**Pasal 40**

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

**Pasal 41**

- (1) Garis konstruksi terluar bangunan balkon yang berderet sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan, bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh garis sempadan bangunan.
- (2) Bangunan teras dan balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tertutup.
- (3) Bangunan teras dan balkon yang ternyata mengganggu keleluasaan pribadi tetangga dilarang, kecuali pemiliknya dapat menghilangkan gangguan tersebut.

**Pasal 42**

- (1) Garis konstruksi terluar suatu teritis/overstek yang berderet sejajar dengan as rencana jalan di sekeliling bangunan, apabila tidak ditentukan lain adalah separuh ketentuan sempadan bangunan.
- (2) Ruang dibawah teritis/overstek tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tertutup.
- (3) Garis konstruksi terluar suatu teritis/overstek yang mengarah ke tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

**Pasal 43**

- (1) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangunan menara air untuk *septictank* dan cubluk adalah 1,5 m (satu koma lima) meter dari bangunan.
- (2) Keadaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dibenarkan berubah menjadi bangunan ruang, sekalipun hanya berstatus sementara.

**Pasal 44**

- (1) Setiap kavling/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus direncanakan penghijauan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap kavling/pekarangan harus dilengkapi dengan saluran pembuangan dan atau peresapan air hujan.
- (3) Setiap kavling/pekarangan apabila memerlukan jembatan atau titian untuk masuk ke dalamnya, harus izin Bupati melalui Instansi teknis yang membidangi.
- (4) Apabila kavling/pekarangan berada di lingkungan yang belum mempunyai jaringan jalan, pemilik kavling harus menyediakan jalan menuju persil sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Oprit jalan keluar/masuk tidak boleh menggunakan ruang milik jalan.

**Pasal 45**

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

- (2) Setiap bangunan atau kompleks bangunan harus memiliki kakus dan/atau pembuangan air kotor, dengan letak, jumlah dan besarnya menurut persyaratan teknik yang berlaku.

#### **Pasal 46**

Prosentase luas proyeksi atap terhadap luas Kavling/pekarangan, ditentukan atas dasar kepentingan kesehatan lingkungan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran.

#### **Pasal 47**

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas jalan.
- (2) Pintu pekarangan harus membuka ke dalam dan/atau tidak boleh melebihi GSJ.
- (3) Letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut, untuk bangunan rumah tinggal paling sedikit 8 m (delapan meter) dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling sedikit 20 m (dua puluh meter) dihitung dari titik belokan tikungan.
- (4) Bagi kavling kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan yang jauh dengan belokan/tikungan jalan.

- (5) Untuk bangunan tunggal, lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari lebar kavling.

### **Pasal 48**

Setiap bangunan tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, perimbangan lingkungan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

### **Pasal 49**

Setiap pemilik bangunan harus mengelola kebersihan, kesehatan, kerapian dan keindahan.

### **Pasal 50**

- (1) Kecuali bangunan tempat tinggal, setiap bangunan harus mempunyai tempat parkir yang cukup.
- (2) Tempat parkir harus direncanakan :
- a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dihalaman, didalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan

- b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.

(3) Jumlah SRP sebagaimana dimaksud pada ayat (2), huruf b meliputi:

- a. pertokoan 3,5 (tiga koma lima) sampai dengan 7 (tujuh) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
- b. pasar swalayan 3,5 (tiga koma lima) sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
- c. pasar tradisional 3,5 (tiga koma lima) sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
- d. kantor 1,5 (satu koma lima) sampai dengan 3,5 (tiga koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
- e. kantor pelayanan umum 1,5 (satu koma lima) sampai dengan 3,5 (tiga koma lima) SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai efektif;
- f. sekolah 0,7 (nol koma tujuh) sampai dengan 1,0 (satu koma nol) SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
- g. hotel/penginapan 0,2 (nol koma dua) sampai dengan 1,0 (satu koma nol) SRP untuk setiap kamar;

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

### **Pasal 51**

Semua jaringan utilitas pada bangunan dipasang tertanam dan sekurang-kurangnya terlindung di dalam kolom, tembok, lantai, plafon dan/atau tanah.

### **Pasal 52**

- (1) Setiap mendirikan bangunan tidak boleh menimbulkan terjadinya pencemaran lingkungan, serta agar menghindari adanya akibat/dampak pencemaran dari lingkungan sekitarnya.
- (2) Setiap bangunan yang dapat mengancam pencemaran lingkungan harus telah memiliki cara untuk mengendalikan sumber pencemaran agar tidak merusak keseimbangan lingkungan.

### **Pasal 53**

Setiap bangunan wajib dilengkapi dengan penerangan luar yang memadai untuk penerangan bangunan dan lingkungan disekitar bangunan.

### **Pasal 54**

Pemasangan ornamen atau hiasan atau papan nama atau papan reklame tidak dibenarkan mengganggu ketertiban umum.

### **Pasal 55**

Setiap bangunan harus memperhitungkan lebar pintu keluar halaman atau keluar ruang sedemikian rupa sehingga apabila terjadi bahaya, mampu mengosongkan ruangan atau bangunan secepat mungkin.

### **Pasal 56**

Penampilan setiap bangunan umum yang baru harus mencerminkan karakter arsitektur lokal.

### **Sub Paragraf 1**

### **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

### **Pasal 57**

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pembangunan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak lingkungan wajib memiliki AMDAL atau UKL dan UPL atau SPPL.

- (3) Setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang berpotensi menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan yang tidak wajib AMDAL wajib dilakukan Analisis Dampak Lalu Lintas.

**Sub Paragraf 2**  
**Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

**Pasal 58**

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

**Sub Paragraf 3**  
**Persyaratan Keselamatan**  
**Pasal 59**

- (1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan.
- (3) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya kebakaran melalui sistem proteksi pasif dan/atau proteksi aktif.
- (4) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah bahaya petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya petir melalui sistem penangkal petir.

## Pasal 60

- (1) Persyaratan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh sampai dengan kondisi pembebanan maksimum dalam mendukung beban muatan hidup dan beban muatan mati, serta untuk daerah/zona tertentu kemampuan untuk mendukung beban muatan yang timbul akibat perilaku alam.
- (2) Besarnya beban muatan dihitung berdasarkan fungsi bangunan gedung pada kondisi pembebanan maksimum dan variasi pembebanan agar bila terjadi keruntuhan pengguna bangunan gedung masih dapat menyelamatkan diri.
- (3) Persyaratan kemampuan struktur bangunan yang stabil dan kokoh dalam mendukung beban muatan adalah :
  - a. setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
  - b. persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan bangunan adalah :

1. analisis struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku; dan
  2. analisis dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran.
- c. apabila cara penghitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada huruf b harus mengikuti persyaratan sebagai berikut :
1. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
  2. tanggung jawab atas penyimpangan dibebankan kepada perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
  3. perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut; dan
  4. tim dapat meminta diadakanya percobaan ulang lanjutan dan/atau tambahan. Apabila cara tersebut dapat diterima oleh tim, maka penggunaan cara tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan tata cara sebagaimana dimaksud pada huruf b.

- d. di atas pondasi bangunan tidak bertingkat harus diberi konstruksi pengikat yang dapat menerima beban horizontal tarik ataupun tekan;
- e. penguat dinding harus dibuat memenuhi syarat teknik yang berlaku;
- f. tiang-tiang bangunan dengan bentang lebih dari 10 m (sepuluh meter) harus diberi konstruksi pengikat satu sama lain, baik berupa baik beton atau pengikat angin sehingga menambah kekuatan konstruksi bangunan;
- g. dalam hal penambahan tingkat lantai bangunan, maka pondasi dan atau dinding-dinding yang ada masih dapat memikul beban-beban tambahan yang dikarenakan oleh penambahan tingkat lantai itu dan apabila ketentuan ini tidak dimungkinkan, maka harus ada usaha-usaha perbaikan/perkuatan konstruksi yang disesuaikan dengan penambahan tingkat lantai itu, yang dapat dipertanggungjawabkan dengan perhitungan-perhitungan konstruksi;
- h. stabilitas bangunan bertingkat harus dapat diwujudkan sebagai konstruksi kerangka kokoh yang merupakan suatu kesatuan, di mana hubungan balok-balok dan kolom-kolom yang disambung secara kokoh dapat menerima tegangan-tegangan yang ditimbulkan oleh beban-beban yang bekerja pada bangunan;
- i. perhitungan konstruksi bangunan bertingkat dapat dipandang sebagai satu kesatuan atau dilakukan portal demi portal;

- j. perhitungan konstruksi bangunan yang tingginya lebih dari 15 m (lima belas meter), bangunan berlantai tiga/ bangunan dengan benteng di atas 15 m (lima belas meter) harus didasarkan atas perhitungan analisis dinamik yang harus dilakukan oleh ahli perorangan/konsultan berbadan hukum;
- k. perencanaan dan pelaksanaan pembangunan harus mengikuti standar teknik/ peraturan yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang tata cara, spesifikasi dan metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
- l. penggunaan campuran kimia (*admixture*) sebagai bahan campuran beton harus sesuai dengan syarat yang ditentukan;
- m. kemiringan atap harus disesuaikan dengan bahan penutup yang akan digunakan, sehingga tidak akan mengakibatkan bocor;
- n. dinding harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat memikul berat sendiri, tekanan angin, dan dalam hal merupakan dinding pemikul harus dapat memikul beban di atasnya;
- o. dinding dibawah permukaan tanah harus dibuat sedemikian rupa sehingga kedap air dan dapat menahan beban akibat tekanan tanah;

- p. dinding Kamar mandi dan kakus, dengan tinggi sekurang-kurangnya 1,50 m (satu setengah meter) di atas permukaan lantai dibuat kedap air;
- q. dinding-dinding harus terpisah dari pondasi atau suatu lapisan kedap air sekurang-kurangnya 15 cm (lima belas centimeter) dibawah permukaan lantai dan sekurang-kurangnya 20 cm (dua puluh centimeter) di atas permukaan lantai tersebut;
- r. di atas lubang dengan panjang horizontal lebih dari 1 m (satu meter) pada dinding, harus diberi balok lantai dari beton bertulang baja atau dengan konstruksi lain yang bisa dipertanggungjawabkan;
- s. dalam hal miringnya tanah bangunan lebih besar dari 10% (sepuluh persen) maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas dan bawah pondasi yang datar;
- t. tiap-tiap bangunan dan bagian konstruksi harus mempunyai konstruksi yang tahan terhadap gaya gempa; dan
- u. tiap bangunan dan bagian konstruksi bangunan yang dinyatakan mempunyai tingkat bahaya api cukup besar harus mempunyai konstruksi tahan api sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

## **Pasal 61**

- (1) Setiap bangunan harus memiliki pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat dilakukan dengan sistim proteksi pasif atau proteksi aktif.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dilakukan dengan sistem proteksi pasif meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan sistem proteksi aktif meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.
- (4) Bangunan gedung, selain rumah tinggal, harus dilengkapi dengan sistem proteksi pasif dan aktif.
- (5) Penentuan mutu peralatan penanggulangan bahaya kebakaran ditentukan berdasarkan peraturan dan standar teknik yang berlaku.
- (6) Jenis penanggulangan bahaya kebakaran dapat dilakukan dengan penyediaan peralatan berupa:

- a. penampungan air (*water reservoir*);
  - b. jaringan air pemadam kebakaran kota (*hydran*);
  - c. jaringan air tirai asap; dan
  - d. tabung pemadam kebakaran.
- (7) Jenis penanggulangan bahaya kebakaran dapat dilakukan dengan pengaturan tata bangunan berupa:
- a. penentuan ukuran pintu dan jendela menurut kepastian/daya tampung ruang; dan
  - b. penentuan jarak bangunan satu dengan yang lain.

### **Pasal 62**

- (1) Pengamanan terhadap bahaya petir melalui sistem penangkal petir merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melindungi semua bagian bangunan gedung, termasuk manusia di dalamnya terhadap bahaya sambaran petir.

- (2) Sistem penangkal petir merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian dan penggunaannya mempunyai risiko terkena sambaran petir.

### **Pasal 63**

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi listrik harus memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku.
- (2) Pekerjaan pemasangan instalasi listrik harus memenuhi standar pelaksanaan yang berlaku.
- (3) Sebelum instalasi dioperasikan harus dilakukan pengujian lebih dahulu dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi listrik harus memperhitungkan kelayakan pemakaian aman terhadap sistem lingkungan bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan sendiri dan instalasi lain, sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (5) Jenis, mutu bahan dan peralatan instalasi listrik yang dipakai harus memenuhi standar Peraturan Umum Instalasi Listrik yang berlaku.

- (6) Bahan yang dipergunakan pada instalasi listrik harus diperhitungkan dan aman sesuai standar Peraturan Umum Instalasi Listrik yang berlaku.
- (7) Dalam hal sumber daya tidak diambil dari pembangkit tenaga listrik Perusahaan Listrik Negara harus aman terhadap gangguan dan tidak mencemarkan lingkungan.
- (8) Bangunan untuk kepentingan umum seperti mal/pusat perbelanjaan, gedung pertemuan, pabrik, kantor/perkantoran besar, ruang operasi rumah sakit, bangunan yang menggunakan lift dan bangunan lainnya yang menggunakan listrik dimana alirannya tidak boleh terputus, diwajibkan memiliki pembangkit listrik darurat/genset sebagai cadangan, yang besar dayanya dapat memenuhi keseimbangan pelayanan yang diperlukan.
- (9) Sistem instalasi listrik harus disesuaikan dengan lingkungan bangunan-bangunan lain, bagian-bagian dari bangunan dan instalasi lain, sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan.
- (10) Penempatan instalasi listrik harus aman terhadap keadaan sekitarnya, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain, sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (11) Instalasi listrik harus diamankan dari bahaya-bahaya/gangguan-gangguan dari luar yang mungkin merusak instalasi listrik tersebut dengan memperhatikan:

- a. proses pelaksanaan instalasi listrik harus memenuhi standar dan ketentuan-ketentuan Perusahaan Listrik Negara;
- b. dalam hal ada perubahan pada ukuran dan kepastian beban, jika lebih besar dari spesifikasi, maka pembesarannya tidak boleh merugikan; dan
- c. sebelum instalasi listrik dioperasikan harus dilakukan uji coba instalasi terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **Sub Paragraf 4 Persyaratan Kesehatan**

##### **Pasal 64**

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, penggunaan bahan bangunan gedung, air bersih, jaringan pembuangan air hujan dan gas.

**Pasal 65**

- (1) Sistem penghawaan merupakan kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui bukaan dan/atau ventilasi alami dan/atau ventilasi buatan.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk ventilasi alami.

**Pasal 66**

- (1) Sistem pencahayaan merupakan kebutuhan pencahayaan yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

**Pasal 67**

- (1) Sistem sanitasi merupakan kebutuhan sanitasi yang harus disediakan di dalam dan di luar bangunan gedung untuk memenuhi kebutuhan air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- (2) Sistem sanitasi pada bangunan gedung dan lingkungannya harus dipasang sehingga mudah dalam pengoperasian dan pemeliharannya, tidak membahayakan serta tidak mengganggu lingkungan.

**Pasal 68**

Penggunaan bahan bangunan gedung harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

**Pasal 69**

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan dan penempatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan lain yang berlaku.

- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dan bangunan dan instalasi-instalasi lain, sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi.
- (4) Sumber air yang bukan dari sumber resmi tidak boleh merusak dan mengganggu lingkungan dan dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Untuk bangunan yang memakai sistem air panas yang tersambung langsung dengan instalasi air minum bersih harus dipasang alat pencegahan arus balik dari sistem air panas ke sistem air dingin.
- (6) Proses pelaksanaan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- (7) Sebelum instalasi air minum dioperasikan harus dilakukan pengujian instalasi terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### **Pasal 70**

- (1) Dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan.

- (2) Saluran-saluran pembuangan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus cukup besar dan kemiringannya sesuai ketentuan teknis sehingga dapat mengalirkan air hujan dengan baik.
- (3) Bangunan-bangunan yang menggunakan saluran air hujan dengan konstruksi pipa, pemasangan dan peletakan pipa-pipa yang menyatu di dalam bagian konstruksi bangunan, harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan kekokohan bangunan.
- (4) Pemasangan dan peletakan pipa-pipa saluran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diperbolehkan dimasukkan ke dalam lubang lift.
- (5) Dalam pemasangan dan peletakan bagian-bagian pipa saluran dan/atau pipa saluran harus dicegah dari kemacetan.
- (6) Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah.
- (7) Air hujan dan/atau air hujan yang jatuh di atas atap sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pembuangannya harus ditampung melalui pipa-pipa terbuka dan/atau tertutup dengan bahan pipa baik dari besi, beton pasangan atau keramik, serta pada sambungan-sambungannya dipergunakan cara-cara dan adukan-adukan penyambung sesuai dengan bahan pipa bersangkutan.

- (8) Air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) harus dibuang atau dialirkan di saluran umum.
- (9) Apabila saluran umum sebagaimana dimaksud pada ayat (8) belum tersedia, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan.

### **Pasal 71**

- (1) Semua air kotor dari dapur, kamar mandi dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa sesuai dengan ketentuan teknik, baik dari beton pasangan ataupun keramik dan pada sambungan-sambungannya dipergunakan sesuai dengan bahan pipa bersangkutan.
- (2) Pembuangan air kotor yang asalnya dari kotoran manusia pada dasarnya dibuang ke septictank dan dengan peresapan, kecuali di daerah tersebut ada fasilitas pembuangan yang tersedia maka dapat dibuang ke saluran tersebut.
- (3) Pembuangan air kotor dari air mandi, air dapur, air limbah pada dasarnya dengan peresapan.

- (4) Jika ketentuan pada ayat (3) tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses pengolahan, sehingga kesehatan umum penduduk yang berdiam di sekitarnya tidak terganggu oleh pencemaran.
- (5) Letak septictank dan peresapan berjarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari sumber air minum/ air bersih terdekat.
- (6) Perumahan dan permukiman yang lahannya tidak memungkinkan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) maka diwajibkan membuat septictank dan peresapan komunal.

## **Pasal 72**

Instalasi gas yang dipakai pada bangunan gedung harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi gas harus memenuhi standar dan ketentuan lain yang berlaku;
- b. pemilihan sistem dan penempatan instalasi gas harus sesuai dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi lain, sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan;

- c. proses pemasangan instalasi gas harus memenuhi standar dan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- d. pemeliharaan instalasi gas harus memperhitungkan kelayakan; dan
- e. pengoperasian instalasi gas harus memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku.

**Sub Paragraf 5**  
**Persyaratan Kenyamanan**

**Pasal 73**

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (3) Kenyamanan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

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

**Sub Paragraf 6**  
**Persyaratan Kemudahan**

**Pasal 74**

- (1) Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

### **Pasal 75**

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.

**Pasal 76**

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

**Pasal 77**

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.

**Pasal 78**

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.

### **Pasal 79**

Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.

## **Bagian Keempat Bangunan Gedung Fungsi Khusus**

### **Pasal 80**

Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus selain harus memenuhi ketentuan dalam Bagian Kedua dan Bagian Ketiga pada Bab ini, juga harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis khusus yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

**Bagian Kelima  
Bangunan Gedung Adat**

**Paragraf 1  
Kearifan Lokal**

**Pasal 81**

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung, dan sebagai inspirasi ciri kota atau bagian kota untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.
- (2) Pemerintah Daerah memelihara keaslian bangunan gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan dan labelisasi sebagai benda cagar budaya yang dilindungi oleh undang-undang.
- (3) Bangunan-bangunan gedung baru/modern yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/idiom lokalitas.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan**

**Pasal 82**

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).
- (2) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama/adat yang dibangun dengan kaidah bangunan tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (3) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 83**

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3).
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Keenam**  
**Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat**  
**Pasal 84**

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara 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 tinggal.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana 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 *moc-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa, rumah *pre-cast*, rumah knock down.

**Pasal 85**

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara 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 *base camp*; dan
  - b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
  - b. kegiatan mandi, cuci dan kakus; dan
  - c. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek.

**Pasal 86**

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:

- a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun;
  - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
  - c. masa pemanfaatan paling lama 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 87**

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
- a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. sifat konstruksinya darurat; dan
  - c. masa pemanfaatan paling lama 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 Ketujuh**  
**Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam**  
**Pasal 88**

- (1) Bangunan gedung harus direncanakan berdasarkan ketentuan konstruksi tahan gempa sesuai mikro zonasi gempa pada lokasi yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan
  - b. bangunan gedung tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindarkan runtuh total.

- (4) Bangunan gedung dan bukan bangunan gedung yang sudah berdiri sebelum Peraturan Daerah ini diterbitkan, serta belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Pemerintah Daerah untuk mencapai konstruksi tahan gempa.

## **BAB V**

### **PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 89**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.

- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini tetap harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) secara bertahap.

## **Bagian Kedua**

### **Pembangunan**

#### **Pasal 90**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

### **Pasal 91**

- (1) Perencanaan teknis harus dilakukan oleh tenaga ahli, tenaga berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan bangunan gedung dan bangunan bukan gedung yang sesuai.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab penuh terhadap perencanaan yang dibuat.

### **Pasal 92**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang tercantum dalam IMB.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

**Pasal 93**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan terhadap IMB yang telah diberikan.

## **Bagian Keempat Pemanfaatan**

### **Pasal 94**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 88.
- (5) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.

- (6) Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (7) Bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya, apabila akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (8) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### **Pasal 95**

- (2) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (5) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (3) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (4) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (5) 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.
- (6) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

**Bagian Kelima**  
**SLF**

**Pasal 96**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum, sebelum memanfaatkan bangunannya wajib memiliki SLF.
- (2) SLF diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui Permohonan SLF.
- (3) Prosedur, tata cara dan persyaratan penerbitan dan permohonan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) SLF bangunan gedung untuk kepentingan umum berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan wajib diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.
- (5) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk kepentingan umum wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada pemerintah daerah paling lambat 60 hari kelender sebelum masa berlaku SLF berakhir.
- (6) Terhadap bangunan gedung untuk kepentingan umum 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.

## **Bagian Keenam Pelestarian**

### **Pasal 97**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.

- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### **Pasal 98**

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 96 dan 97.
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

## **Bagian Ketujuh Pembongkaran**

### **Pasal 99**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat serta lingkungan.
- (2) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
  - c. telah habis umur bangunannya bagi bangunan sementara/darurat dan semi permanen;
  - d. telah berumur 50 (lima puluh) tahun dan dinyatakan tidak laik fungsi, kecuali bangunan yang dilestarikan;
  - e. atas pengajuan pemiliknya; dan
  - f. tidak memiliki IMB.
- (3) Bangunan gedung yang dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, b, c d dan e ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.

- (4) Pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kecuali untuk rumah tinggal dilakukan oleh pengkaji teknis, dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kedelapan**  
**Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung**

**Pasal 100**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
  - a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;

- b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
  - d. mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
  - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah; dan
  - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundangundangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:
- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
  - b. memiliki IMB;

- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya IMB; dan
- d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

### **Pasal 101**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak:
  - a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
  - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;
  - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi; dan
  - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:
- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
  - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
  - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
  - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi; dan
  - f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki IMB, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

## **BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Tugas dan Fungsi Tim Ahli Bangunan Gedung**

**Pasal 102**

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung 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.
- (2) Tim Ahli bangunan Gedung perlu dibentuk dengan pertimbangan bahwa dalam proses penelitian dokumen rencana teknis bangunan gedung dan dalam penyelesaian penyelenggaraan bangunan gedung tertentu diperlukan pertimbangan teknis dan masukan dari Tim Ahli Bangunan Gedung serta untuk menjamin terwujudnya bangunan gedung tertentu yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya guna mewujudkan bangunan gedung yang fungsional.
- (3) Tugas umum Tim Ahli Bangunan Gedung adalah memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional membantu pemerintah daerah, atau Pemerintah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Tugas rutin Tim Ahli Bangunan Gedung adalah :

- a. teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan pada keseluruhan unsur dan keahlian bertugas memberikan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus; dan
- b. pada unsur instansi pemerintah daerah dan/atau Pemerintah bertugas memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.

(5) Tugas insidentil Tim Ahli Bangunan Gedung adalah :

- a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;

- b. memberikan pertimbangan teknis berupa masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung, atau melalui forum dan persidangan dengan membantu pemerintah daerah menampung pendapat dan pertimbangan masyarakat tentang RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting serta memberikan pertimbangan untuk menjaga objektivitas serta nilai keadilan dalam pemutusan perkara tentang pelanggaran di bidang bangunan gedung; dan
- c. memberikan pertimbangan teknis berupa pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu pemerintah daerah dalam menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

(6) Fungsi Tim Ahli Bangunan Gedung adalah :

- a. pada keseluruhan unsur dan keahlian mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus, meliputi: Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang, Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan, dan pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan

- b. pada unsur instansi pemerintah daerah dan/atau Pemerintah mempunyai fungsi menyatakan persyaratan teknis yang harus dipenuhi bangunan gedung berdasarkan pertimbangan kondisi yang ada (*existing*), program yang sedang, dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi rencana.

## **Bagian Kedua**

### **Keanggotaan dan Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung**

#### **Pasal 103**

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung bersifat ad hoc, independen, obyektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, assosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis dibidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/landsekap, lingkungan, tata ruang dalam/interior, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi gedungnya.

- (4) Biaya yang dibutuhkan akibat pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung dibebankan pada APBD Kabupaten.

## **BAB VII PERAN MASYARAKAT**

### **Pasal 104**

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan/atau bukan gedung dapat :
- a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
  - b. memberi masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung dan/atau bukan gedung;
  - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
  - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

- (2) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## **BAB VIII PEMBINAAN**

### **Pasal 105**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan melalui pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung dan/atau bukan gedung sebagai upaya peningkatan pemenuhan persyaratan bangunan dan peningkatan tertib penyelenggaraan bangunan gedung dan/atau bukan gedung.
- (2) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung dan/atau bukan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 88.

**BAB IX**  
**PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN**

**Pasal 106**

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan gedung dan/atau bukan gedung dilaksanakan oleh Instansi teknis yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung dan/atau bukan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan keandalan bangunan.
- (3) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat dan pengenaan sanksi.

**BAB X**  
**SANKSI ADMINISTRATIF**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 107**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan;
  - e. pembekuan IMB;
  - f. pencabutan IMB;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi; atau
  - i. perintah pembongkaran.
- (2) Selain penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sesuai ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Bagian Kedua Pada Tahap Pembangunan**

### **Pasal 108**

- (1) Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (3), Pasal 23 Ayat (1) dan ayat (2), Pasal 25 ayat (2), Pasal 27 ayat (1), Pasal 96 ayat (2), Pasal 99 ayat (4), dan Pasal 102 ayat (2), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan 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 dan/atau bukan gedung 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 IMB.

- (4) Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan 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 IMB, dan perintah pembongkaran.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung dan/atau bukan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkaranya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan gedung dan/atau bukan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai total nilai bangunan yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim ahli bangunan gedung.

**Pasal 109**

- (1) Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung dan/atau bukan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

**Bagian Ketiga**  
**Pada Tahap Pemanfaatan**

**Pasal 110**

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (3), Pasal 23 ayat (3), Pasal 98 ayat (1) ayat (2) ayat (3) ayat (5) dan ayat (7), Pasal 100 ayat (5), Pasal 101 ayat (5), dikenakan sanksi peringatan tertulis.

- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dan/atau bukan 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 dan pembekuan SLF.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dan/atau bukan 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 SLF.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan SLF sampai dengan batas waktu berlakunya SLF, dikenakan sanksi denda administrasi yang besarnya 1% (satu perseratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

## **BAB XI PENYIDIKAN**

### **Pasal 111**

- (1) Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten Ngawi diberikan wewenang untuk melaksanakan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
  - d. memeriksa buku-buku catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan tindak pidana;

- e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyelidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- (4) Apabila pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memerlukan tindakan penangkapan dan penahanan penyidik pegawai Negeri Sipil melakukan

koordinasi dengan Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (5) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum melalui Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.

## **BAB XII KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 112**

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau bukan gedung, yang melanggar ketentuan peraturan di bidang bangunan gedung dan/atau bukan gedung serta peraturan daerah ini apabila :

- a. jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
- b. jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup; dan
- c. jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 113**

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang dibidang bangunan gedung dan/atau bukan gedung serta Peraturan Daerah ini sehingga bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana penjara sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 114**

- (1) Peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang telah ada dan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diadakan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Peraturan Daerah ini.

- (2) Bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (3) Permohonan IMB yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama.
- (4) Bangunan gedung dan/atau bukan gedung yang telah berdiri tetapi belum memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, dilakukan pemutihan IMB apabila memenuhi ketentuan administrasi dan teknis sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah ini.

**BAB XIV**  
**KETENTUAN PENUTUP**  
**Pasal 115**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

**Ditetapkan di Ngawi**  
**pada tanggal 21 Desember 2011**

**BUPATI NGAWI,**

**ttd**

**BUDI SULISTYONO**

**Diundangkan di Ngawi  
pada tanggal 21 Desember 2011**

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NGAWI**

**ttd**

**MAS AGOES NIRBITO MOENASI WASONO**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NGAWI TAHUN 2011 NOMOR 37**

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGAWI  
  
NOMOR 37 TAHUN 2011  
  
TENTANG  
  
BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN NGAWI**

**I. UMUM.**

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri dan manusia. Oleh karena itu penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan yang fungsional, andal, berjati diri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan, setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Ngawi mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, retribusi, sanksi, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas pemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya bagi kepentingan masyarakat yang betrperikemanusiaan dan berkeadilan.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan yang dilakukan di wilayah Kabupaten Ngawi yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Ngawi.

Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik dan bersejarah.

Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah daerah perlu terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang terkait dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keanfordalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya disamping persyaratan yang bersifat administratif.

Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung bisa berkelanjutan, tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

#### Pasal 3

Cukup jelas

#### Pasal 4

Dalam tiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung termasuk dengan pertimbangan aspek sosial dan ekologis bangunan gedung.

Pengertian tentang lingkup pembinaan termasuk kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan.

#### Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas

### Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “lebih dari satu fungsi” adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsís-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

### Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Bangunan gedung fungsi hunian tunggal” adalah rumah tinggal tunggal, hunian jamak, misalnya rumah deret, rumah susun, hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Yang dimaksud dengan “Rumah tinggal sementara” adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu dan sejenisnya.

### Ayat (5)

Bangunan gedung fungsi keagamaan untuk bangunan masjid termasuk mushola dan untuk bangunan gereja termasuk kapel.

## Ayat (6)

Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

## Ayat (7)

Cukup jelas.

## Ayat (8)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh Menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar Republik Indonesia dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

## Ayat (9)

Kombinasi fungsi dalam bangunan gedung misalnya kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha seperti bangunan gedung rumah toko, rumah kantor, apartemen-mal, dan hotel-mal, atau kombinasi fungsi-fungsi usaha seperti bangunan gedung, kantor-toko dan hotel-mal.

## Pasal 6

### Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung sederhana” adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung tidak sederhana” adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung khusus” adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

#### Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung permanen” adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung semi-permanen” adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung sementara atau darurat” adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

#### Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi” adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang” adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah” adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

## Ayat (5)

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

## Ayat (6)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

## Ayat (7)

Yang dimaksud dengan "Bangunan gedung negara" adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Penyelenggaraan bangunan gedung negara di samping mengikuti ketentuan Peraturan Daerah ini, juga secara lebih rinci diatur dalam Peraturan Bupati.

## Pasal 7

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan IMB. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan IMB harus ada persetujuan pemilik tanah. Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

## Pasal 8

## Ayat (1)

Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru. Perubahan fungsi bangunan gedung termasuk perubahan fungsi yang sama, misalnya fungsi usaha perkantoran menjadi fungsi usaha perdagangan atau fungsi sosial pelayanan pendidikan menjadi fungsi sosial pelayanan kesehatan.

Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan

teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses IMB baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB yang telah ada.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

## Huruf a

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan IMB, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak batas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

## Huruf b

Status kepemilikan bangunan gedung merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "IMB" adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan IMB status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah yang bersangkutan yang memuat ukuran dan batas batas persil serta tanah harus berstatus tanah kering (bukan tanah sawah/pertanian).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Setiap orang/badan hukum dapat mendirikan bangunan gedung pada tanah yang bukan miliknya, dengan persetujuan pemilik tanah.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

## Ayat (6)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam database bangunan gedung.

Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung di pemerintah daerah.

## Ayat (7)

Cukup jelas

## Ayat (8)

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar *legger* bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (9)

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah/pemerintah daerah.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 13

Ayat (1)

IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Ayat (4)

Permohonan IMB merupakan proses awal mendapatkan IMB.

Pemerintah Daerah menyediakan formulir permohonan IMB yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain);
- data pemohon/pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dan lain-lain), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dan lain-lain.);
- data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dan lain-lain);
- data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

## Ayat (5)

Cukup jelas

## Ayat (6)

Sebelum mengajukan permohonan IMB, setiap orang harus sudah memiliki surat keterangan rencana kabupaten yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat keterangan rencana kabupaten diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kabupaten/kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

## Ayat (7)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan “Koefisien Dasar Bangunan (KDB)” adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

## Huruf f

Yang dimaksud dengan “Koefisien Lantai Bangunan (KLB)” adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Ketinggian bangunan gedung adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diijinkan pada lokasi tertentu.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh pemerintah daerah.

Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

#### Huruf a

Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya.

Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/ kepemilikan dari instansi yang berwenang.

Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah.

Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

#### Huruf b

Data pemilik bangunan meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dan lain-lain.

## Huruf c

Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli adat berdasarkan keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan didirikan.

Rencana teknis yang dilampirkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung berupa pengembangan rencana bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana bangunan gedung.

## Huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk bangunan gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

Permohonan IMB yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik bangunan gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung. Sedangkan bagi permohonan IMB yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dilengkapi.

Proses perizinan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung.

Proses perizinan bangunan gedung-tertentu harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

Proses perizinan bangunan gedung tertentu fungsi khusus harus mendapat pengesahan dari Pemerintah serta pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

Dalam pemberian IMB gedung fungsi khusus, Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian, dan persetujuan tetap berkoordinasi dengan pemerintah daerah, termasuk proses mendapatkan pertimbangan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik, serta penetapan besarnya biaya IMB.

Ayat (4)

IMB merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Intensitas bangunan adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan yang dipersyaratkan pada suatu lokasi atau kawasan tertentu, yang meliputi koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB) dan jumlah lantai bangunan.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bangunan dimungkinkan dibangun diatas atau dibawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau setelah mendapatkan izin dari Bupati dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan, dengan mempertimbangkan keserasian bangunan dengan lingkungannya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30  
Cukup jelas

Pasal 31  
Cukup jelas

Pasal 32  
Cukup jelas

Pasal 33  
Cukup jelas

Pasal 34  
Cukup jelas

Pasal 35  
Cukup jelas

Pasal 36  
Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

Persyaratan arsitektur bangunan gedung dimaksudkan untuk mendorong perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang mampu mencerminkan jati diri dan menjadi teladan bagi lingkungannya serta yang dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa.

Ayat (2)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

## Ayat (3)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

## Ayat (4)

Misalnya kawasan berarsitektur melayu, jawa, atau kawasan berarsitektur modern.

## Ayat (5)

Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

## Pasal 39

## Ayat (1)

Tata ruang dalam meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam bangunan gedung.

## Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “efisiensi” adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan “efektivitas tata ruang dalam” adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang dan lain-lain.

## Ayat (3)

Cukup jelas.

## Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata ruang dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antar ruang.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam site bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 41

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "Balkon" adalah bagian lantai tingkat bangunan bersifat tambahan, berpagar dan tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruang tertutup.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "Teritis" adalah bagian ujung dari atap bangunan gedung/tanah atau lantai di sekeliling rumah yg masih beratap di atasnya/sekeliling rumah tempat air hujan jatuh.

Yang dimaksud dengan "Overstek" adalah bagian konstruksi yang menjorok keluar, tak berdinding dan disokong/ditumpu hanya pada salah satu sisi bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "Oprit" adalah bangunan penghubung (dapat berupa timbunan tanah, beton, atau bahan lain) yang berfungsi untuk jalan masuk ke pekarangan, sehingga dapat memberikan kenyamanan dan keamanan saat peralihan dari peruntukan jalan menuju ke pekarangan.

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47  
Cukup jelas

Pasal 48  
Cukup jelas

Pasal 49  
Cukup jelas

Pasal 50  
Cukup jelas

Pasal 51  
Cukup jelas

Pasal 52  
Cukup jelas

Pasal 53  
Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “dampak” adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan :

- a. Perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-perundangannya;
- b. Perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;

- c. Terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. Kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. Kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. Perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. Timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau Pemerintah.

#### Ayat (2)

Usaha yang wajib memiliki AMDAL yang mempunyai dampak dengan kriteria sebagai berikut :

- a. besarnya jumlah penduduk yang akan terkena dampak rencana usaha dan/atau kegiatan;
- b. luas wilayah penyebaran dampak;
- c. intensitas dan lamanya dampak berlangsung;
- d. banyaknya komponen lingkungan lain yang terkena dampak;
- e. sifat kumulatif dampak;

- f. berbalik atau tidak berbalik dampak; dan/atau
- g. kriteria lain sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Usaha yang wajib memiliki UKL-UPL adalah usaha yang tidak termasuk dalam kriteria yang wajib AMDAL.

Usaha yang wajib memiliki SPPL adalah usaha mikro dan kecil yang tidak termasuk dalam kriteria yang wajib AMDAL dan UKL-UPL .

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “keandalan bangunan gedung” adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan fungsi yang telah ditetapkan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kuat/kokoh” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan” (*serviceability*) adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (*lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban.

Dalam hal bangunan gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan bangunan gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Angka 1

Analisis struktur adalah penguraian anatomi (bagian-bagian) bangunan mulai dari bawah (pondasi) sampai atas (atap), untuk menelaah bagian-bagian tersebut dan menelaah hubungan antar bagian dalam bangunan secara keseluruhan.

Angka 2

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Analisis dinamik adalah penguraian anatomi (bagian-bagian) bangunan, akibat dari pengaruh beban dinamik (beban yang besar dan arahnya berubah-ubah menurut waktu, contoh: beban gempa dan beban getaran mesin).

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Huruf p

Cukup jelas

Huruf q

Cukup jelas

Huruf r

Cukup jelas

Huruf s

Cukup jelas

Huruf t

Cukup jelas

Huruf u

Cukup jelas

## Pasal 61

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

## Ayat (3)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler. Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi bangunan gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

- Penempatan fan sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- Bilamana digunakan ventilasi mekanik/buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- Penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung;
- Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
- Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basemen) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 67

Ayat (1)

Fasilitas penampungan dan/atau pengolahan sampah disediakan pada setiap bangunan gedung dan/atau terpadu dalam suatu kawasan.

Ayat (2)

Penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah juga diperhitungkan dengan mempertimbangkan sistem pengelolaan sampah kota.

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lift, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi.

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 74

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “aksesibilitas pada bangunan gedung” adalah jalan masuk, jalan keluar, hubungan horisontal antar ruang, hubungan vertikal dalam bangunan gedung dan sarana transportasi vertikal, serta penyediaan akses

evakuasi bagi pengguna bangunan gedung, termasuk kemudahan mencari, menemukan dan menggunakan alat pertolongan dalam keadaan darurat bagi penghuni dan terutama bagi para penyandang cacat, lanjut usia dan wanita hamil, terutama untuk bangunan gedung pelayanan umum.

Aksesibilitas harus memenuhi fungsi dan persyaratan kinerja, ketentuan tentang jarak, dimensi, pengelompokan, jumlah dan daya tampung serta ketentuan tentang konstruksinya.

Yang dimaksud dengan :

- mudah, antara lain kejelasan dalam mencapai ke lokasi, diberi keterangan dan menghindari risiko terjebak;
- nyaman, antara lain melalui ukuran dan syarat yang memadai;
- aman, antara lain terpisah dengan jalan keluar untuk kebakaran, kemiringan permukaan lantai, serta tangga dan bordes yang mempunyai pegangan atau pengaman.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Ayat (1)

Rumah tinggal yang berupa rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Bangunan gedung fungsi hunian seperti apartemen, asrama, rumah susun, flat atau sejenisnya tetap diharuskan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Ayat (2)

Toilet untuk penyandang cacat disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Area parkir merupakan tempat parkir dan daerah naik turun kendaraan khusus bagi penyandang cacat dan lanjut usia yang dilengkapi dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.

Perletakan telepon umum untuk penyandang cacat diletakkan pada lokasi yang dengan mudah dapat diakses dan dengan ketinggian tertentu yang memungkinkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Jalur pemandu merupakan jalur yang disediakan bagi pejalan kaki dan kursi roda yang memberikan panduan arah dan tempat tertentu.

Rambu dan marka merupakan tanda-tanda yang bersifat verbal, visual, atau tanda-tanda yang dapat dirasa atau diraba.

Rambu dan marka penanda bagi penyandang cacat antara lain berupa rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian, rambu pada kamar mandi/wc umum, rambu pada telepon umum, rambu parkir khusus, rambu huruf timbul/braille bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Marka adalah tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.

Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung dimungkinkan untuk dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.

Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.

#### Pasal 79

Yang dimaksud dengan “prasarana bangunan gedung” adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kapling/persil/pekarangan yang sama untuk menanggung kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya seperti menara reservoir air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.

#### Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Ayat (1)

Pada prinsipnya bangunan gedung lama dan/atau adat memiliki kelengkapan persyaratan administratif yang sederhana, namun jika tidak ada pemerintah kota dapat memberi kesempatan untuk mengurus pembuatan dokumen untuk kekuatan hukum bangunan gedung tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 83

Ayat (1)

Bangunan gedung lama dan/atau didirikan dengan prinsip kearifan lokal, filosofi dan teknologi pada zamannya. Ada kemungkinan persamaan dan perbedaan dengan prinsip teknologi yang dikenal sekarang.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 84

Ayat (1)

Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun. Dengan demikian konstruksi bangunan gedung dibuat bersifat semi permanen dengan bahan bangunan yang sesuai, namun dapat ditingkatkan menjadi permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

## Pasal 85

## Ayat (1)

Bangunan gedung darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun. Bangunan gedung darurat dapat didirikan di lokasi yang peruntukkannya sementara karena dimaksudkan untuk menjaga kelangsungan kegiatan untuk nantinya dipulihkan atau dibongkar. Contoh : bangunan kios sementara didirikan di jalan kompleks pertokoan atau pasar untuk pembangunan baru atau renovasi bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan, atau karena kebutuhan ruang yang meningkat. Oleh karena itu konstruksinya dibuat bersifat tidak permanen dengan bahan bangunan yang tidak bertahan lama tingkat keawetannya.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Pasal 86

## Ayat (1)

Huruf a

Umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun adalah sebagai perkiraan konstruksi dapat bertahan mencapai 5 (lima) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun jika tidak ada bencana yang mempengaruhinya.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Masa pemanfaatan paling lama 3 (tiga) tahun adalah waktu penggunaan sementara jangka menengah yang ditetapkan dalam penerbitan IMB.

Contoh : untuk penerbitan IMB bangunan gedung anjungan pameran yang berlagsung samapi dengan 3 (tiga) tahun walaupun dengan bahan bangunan berkualitas permanen seperti baja. Direksi keet dapat juga dibangun dengan bahan bangunan untuk konstruksi permanen untuk proyek *multiyears*.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 87

Ayat (1)

Huruf a

Umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun adalah sebagai perkiraan konstruksi dapat bertahan mencapai 5 (lima) tahun jika tidak ada bencana yang mempengaruhinya.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Masa pemanfaatan paling lama 6 (enam) bulan adalah waktu penggunaan sementara jangka pendek yang ditetapkan dalam penerbitan IMB. Contoh : untuk penerbitan IMB bangunan gedung direksi keet dan gudang proyek yang dibangun dengan bahan bangunan yang tidak permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Instansi terkait adalah instansi/lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah/pusat yang memiliki tugas dan fungsi yang terkait dengan pendirian menara SUTET dan SUTT.

Pasal 92

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Instansi terkait adalah instansi/lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah/pusat yang memiliki tugas dan fungsi yang terkait dengan pendirian Billbord/baliho Papan Reklame, Jembatan penyeberangan dan Monumen/Tugu, Gapuro/Gerbang Wilayah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Ayat (1)

- Perencanaan teknis untuk rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat dilakukan oleh pemiliknya dengan tetap memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.
- Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.
- Yang dimaksud dengan tenaga ahli adalah tenaga perorangan yang memiliki pendidikan minimal S1.
- Yang dimaksud tenaga berpengalaman adalah tenaga perorangan yang telah memiliki pengalaman dalam merencanakan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dibuktikan dengan surat keterangan pengalaman kerja dari instansi/lembaga/kantor/tempat tenaga ahli bekerja.

- Termasuk tenaga ahli/berpengalaman adalah tenaga/staf dari Instansi teknis yang membidangi perencanaan bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung, yang memiliki latar belakang pendidikan yang sesuai.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas

Pasal 97

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.

Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.

Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.

Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki :

- jumlah lantai di atas 4 lantai,

- luas total bangunan di atas 5.000 m<sup>2</sup>,
- bangunan fungsi khusus,
- keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau
- waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Ayat (4)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh aparat pemerintah daerah berdasarkan laporan pemilik kepada pemerintah daerah bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Pasal 98

Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Pemanfaatan bangunan gedung harus dilaksanakan oleh pemilik/pengguna secara tertib administratif dan teknis sehingga kelaikan fungsi bangunan terjamin dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

## Ayat (3)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum, misalnya: hotel, perkantoran, mal, apartemen.

Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan bangunan gedung.

Program pertanggung jawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.

Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

## Ayat (4)

Yang dimaksud laik fungsi, yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung, dan pemerintah daerah mengesahkannya dalam SLF.

## Ayat (5)

Pemeriksaan secara berkala dilakukan pemilik bangunan gedung melalui pegkaji teknis sebagai persyaratan untuk mendapatkan atau perpanjangan SLF.

## Ayat (6)

Cukup jelas

## Ayat (7)

Cukup jelas

## Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 99

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (3)

Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung.

Ayat (4)

Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagiann komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (5)

Perawatan bangunan gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi adalah pekerjaan perawatan yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus serta tenaga ahli, dan tenaga trampil.

Pasal 100

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan SLF, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 101

Ayat (1)

Peraturan perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang tentang Cagar Budaya.

## Ayat (2)

Bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang 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.

## Ayat (3)

Yang dimaksud mengubah, yaitu yang dapat merusak nilai cagar budaya bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

Perbaikan, pemugaran, dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga dapat dimanfaatkan sesuai fungsinya semula, atau dapat dimanfaatkan sesuai dengan potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah.

## Ayat (4)

Perlindungan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.

## Ayat (5)

Cukup jelas

## Ayat (6)

Cukup jelas

## Pasal 102

Cukup jelas

## Pasal 103

## Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan resiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggunggaan.

## Ayat (2)

## Huruf a

Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi berarti akan membahayakan keselamatan pemilik dan/atau pengguna apabila bangunan gedung tersebut terus digunakan.

Dalam hal bangunan gedung dinyatakan tidak laik fungsi tetapi masih dapat diperbaiki, pemilik dan/atau pengguna diberikan kesempatan untuk memperbaikinya sampai dengan dinyatakan laik fungsi.

Dalam hal pemilik tidak mampu, untuk rumah tinggal apabila tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki serta membahayakan keselamatan penghuni atau lingkungan, bangunan tersebut harus dikosongkan. Apabila bangunan tersebut membahayakan kepentingan umum, pelaksanaan pembongkarannya dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

## Huruf b

Yang dimaksud dapat menimbulkan bahaya adalah ketika dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya dapat membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan.

Huruf c

Termasuk dalam pengertian bangunan gedung yang tidak sesuai peruntukannya berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, sehingga tidak dapat diproses izin mendirikan bangunannya.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Ayat (3)

Pemerintah daerah menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar setelah mendapatkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung yang dilaksanakan secara profesional, independen dan objektif.

## Ayat (4)

Dikecualikan bagi rumah tinggal tunggal, khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat.

Kedalaman dan keluasan tingkatan pengkajian teknis sangat bergantung pada kompleksitas dan fungsi bangunan gedung dan/atau bukan gedung.

## Ayat (5)

Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung termasuk gambar-gambar rencana, gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan, serta rencana pengamanan lingkungan.

Pelaksanaan pembongkaran yang memakai peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang telah mendapatkan sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## Ayat (6)

Cukup jelas

## Pasal 104

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Ayat (1)

Ketentuan keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung mengikuti Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung atau ketentuan lain yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Jumlah tim ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan subtansi teknisnya. Jumlah tim ahli bangunan gedung minimal terdiri atas ahli arsitektur, ahli struktur dan utilitas (mekanikal dan elektrik).

Setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas perangkat daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung) dan/atau pemerintah (kementerian teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus.

Yang dimaksud masyarakat ahli adalah sekelompok orang yang memiliki keahlian diluar disiplin ilmu bangunan gedung, termasuk masyarakat adat.

Kriteria Tim Ahli bangunan gedung dari unsur perguruan tinggi adalah memiliki pengakuan kepakaran.

Kriteria masyarakat ahli dari masyarakat adat adalah pemangku di bidang adat.

Pemangku di bidang adat berasal dari lembaga masyarakat adat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 108

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemanfaatan.

Ayat (2)

Cukup jelas

## Pasal 109

## Ayat (1)

Pembinaan dilakukan dalam rangka tata pemerintahan yang baik melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan sehingga setiap penyelenggaraan bangunan dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

Pengaturan dilakukan dengan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan sampai dengan di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.

Pemberdayaan dilakukan terhadap para penyelenggara bangunan dan aparat Pemerintah Kabupaten untuk menumbuh kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan perannya dalam penyelenggaraan bangunan.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Pasal 110

Cukup jelas

## Pasal 111

## Ayat (1)

Pengenaan sanksi tidak berarti membebaskan pemilik dan/atau pengguna bangunan dari kewajibannya memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Peraturan Daerah ini.

Yang dimaksud dengan "sanksi administratif" adalah sanksi yang diberikan oleh administrator (pemerintah) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan tanpa melalui proses peradilan karena tidak terpenuhinya ketentuan Undang Undang ini.

Sanksi administratif meliputi beberapa jenis yang pengenaanya bergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Pasal 112

Cukup jelas

## Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas