



SALINAN

BUPATI DEMAK  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK  
NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat melakukan kegiatan untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
  - b. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pemerintah Kabupaten Demak mempunyai kewenangan mengatur tata bangunan yang meliputi kondisi fisik dan lingkungan bangunan di wilayah Kabupaten Demak guna meningkatkan keselamatan bangunan serta kenyamanan dan keselamatan bagi yang menempati bangunan;
  - c. bahwa bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan serta pembangunan yang berwawasan lingkungan, perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan di wilayah Kabupaten Demak;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia;
  2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);

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

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.
2. Daerah adalah Kabupaten Demak.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Bupati adalah Bupati Demak.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
7. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Perangkat Daerah Kabupaten Demak sebagai pelaksana otonomi daerah di bidang pekerjaan umum.
8. Instansi terkait adalah instansi/lembaga/satuan kerja perangkat daerah/pusat yang memiliki tugas dan fungsi yang terkait.

9. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.
13. 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 pengolah limbah.
14. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak/kapling/persil/pekarangan, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang wilayah.
15. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
16. Keterangan Rencana Kabupaten (KRC) adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten Demak pada lokasi tertentu.
17. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung.

18. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
19. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
20. 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.
21. 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.
22. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
23. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
24. 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.
25. 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.
26. 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.

27. 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.
28. 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.
29. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
30. 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.
31. Balkon adalah bagian lantai tingkat bangunan bersifat tambahan, berpagar dan tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruang tertutup;
32. Kavling/persil/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan sesuatu bangunan gedung dan/atau bangun-bangunan.
33. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
34. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah sebagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
35. Membongkar bangunan adalah pekerjaan memindahkan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
36. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
37. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.

38. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
39. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
40. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
41. Pemugaran adalah kegiatan memperbaiki atau memulihkan kembali bangunan ke bentuk aslinya.
42. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
43. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
44. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, ditempat tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
45. Jarak bangunan adalah jarak yang paling pendek yang diperkenankan dari bidang luar bangunan sampai batas samping dan/atau belakang tanah perpetakan.
46. Garis sempadan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
47. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
48. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

49. Koefisien Daerah Hijau (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 atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
50. Koefisien Tapak Basemen (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.
51. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang di Kabupaten Demak, yang terdiri dari RTRW, RDTRK dan RTBL dan sejenisnya.
52. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Demak yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
53. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTRK) adalah penjabaran dari RTRW kedalam rencana pemanfaatan kawasan.
54. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana di wilayah program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
55. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
56. 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.
57. 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 IMB.
58. Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area total kawasan yang tertutupi hijau tanaman dalam satu satuan luas tertentu baik yang tumbuh secara alami maupun yang dibudidayakan.
59. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.
60. Satuan Ruang Parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan mobil penumpang, termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.

61. 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.
62. 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.

## BAB II ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP

### Pasal 2

Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di Kabupaten Demak diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

### Pasal 4

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, tim ahli bangunan gedung, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), peran masyarakat, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama  
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 atau apartemen, 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 atau yang disebut fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah satu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi didalam satu kapling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

Bagian Kedua  
Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 6

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

Bagian Ketiga  
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah kabupaten Demak diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. klasifikasi tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
  - b. klasifikasi tingkat permanensi meliputi bangunan gedung darurat atau sementara, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung permanen;
  - c. klasifikasi tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran tinggi;
  - d. klasifikasi lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi renggang, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi padat;
  - e. klasifikasi ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat rendah, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat tinggi; dan
  - f. klasifikasi kepemilikan meliputi bangunan gedung milik Negara, bangunan gedung milik perorangan, dan bangunan gedung milik badan hukum.
- (2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
  - c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

- (4) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7;
  - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 dan 6; dan
  - c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4.
- (5) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- (6) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
  - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.

- (7) Kepemilikan bangunan gedung meliputi:
- a. kepemilikan oleh Negara, pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten sebagai bangunan; gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya, dan yayasan-yayasan milik umum;
  - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
  - c. kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung milik Negara, milik pemerintah provinsi dan milik pemerintah kabupaten untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.
- (8) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek paling lama 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan *mock up* (percontohan skala 1 : 1);
  - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah paling lama 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek; dan
  - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

#### Pasal 8

- (1) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB mendirikan bangunan gedung berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi bangunan gedung harus mengikuti RTRW, RDTRK dan/atau RTBL.

#### Bagian Keempat

#### Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung dengan persyaratan:
  - a. pemilik/pengguna mengajukan permohonan baru sesuai dengan ketentuan tata cara yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten;
  - b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRKP dan/ atau RTBL; dan

- c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah daerah dalam dokumen IMB yang baru.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Pertama Umum

#### Pasal 10

- (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. izin mendirikan bangunan gedung.
- (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 tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (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 11

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Status Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status dan alas hak kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sertifikat hak atas tanah, sedangkan alas hak sebagaimana ayat (1) berupa:
  - a. girik/petuk;
  - b. akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - c. segel/kuitansi yang berkaitan dengan bukti penguasaan kepemilikan tanah;
  - d. Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang; dan
  - e. Bukti lain yang berkaitan dengan penguasaan dan kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.
- (3) 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.

- (4) 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 13

- (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 mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (7) Kegiatan pendataan bangunan gedung dilakukan pada saat proses Izin Mendirikan Bangunan (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  
Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)

Pasal 14

- (1) Setiap perorangan atau badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari pemerintah kabupaten, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Bupati menerbitkan izin mendirikan bangunan gedung untuk kegiatan:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung; dan

- b. rehabilitasi atau renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan atau perawatan, perubahan, perluasan atau pengurangan, dan pelestarian atau pemugaran.
- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki dokumen baru IMB.

#### Pasal 15

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

#### Pasal 16

- (1) Permohonan IMB dilakukan dengan mengisi formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung (PIMB) dan melampirkan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/surat-surat pendukung yang terkait.
- (2) Formulir PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh Pemerintah Daerah dan dapat diisi oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan
  - b. perencana arsitektur sebagai *authorized person* yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (3) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen status hak atas tanah.
- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis.
- (5) Dokumen surat-surat yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. SIPPT;
- b. rekomendasi dari instansi terkait; dan
- c. surat-surat lain, seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 17

Pemerintah Daerah wajib menyediakan keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi:

- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. KDB maksimum yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- g. KDH minimum yang diwajibkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan;
- i. jaringan utilitas kabupaten; dan
- j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.

#### Pasal 18

- (1) Setiap PIMB gedung yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan PIMB bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu meliputi:
  - a. pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis; dan
  - b. pengembalian PIMB yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian PIMB bangunan gedung tertentu sebagai kelanjutan pemeriksaan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis yang tidak dikembalikan meliputi:
  - a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh TABG;
  - d. dengar pendapat publik; dan
  - e. pertimbangan teknis oleh TABG.
- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disetujui dan disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.
- (5) Pengesahan dokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB.

## Pasal 19

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

## Bagian Ketiga Persyaratan Teknis Bangunan Gedung Paragraf 1 Persyaratan Tata Bangunan

## Pasal 20

Persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, arsitektur, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

## Sub Paragraf 1 Persyaratan Peruntukan Lokasi

## Pasal 21

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.
- (2) Setiap pembangunan diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kabupaten atau dibawah/diatas air, pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi atau dibawah tanah, harus mendapat persetujuan Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengar pendapat publik.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan rencana tata ruang yang mengakibatkan penambahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan 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 22

Persyaratan intensitas bangunan meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 23

- (1) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal.
- (2) Setiap bangunan yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (3) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan/fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (4) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau RTBK untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan fungsi umum/sosial apabila tidak ditentukan lain ditentukan dengan KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen).
- (6) Setiap bangunan fungsi umum/sosial apabila tidak ditentukan lain ditentukan jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sama dengan bangunan dan paling rendah 4 m (empat meter).
- (7) Setiap bangunan fungsi perdagangan dan jasa apabila tidak ditentukan lain dapat dibangun dengan KDB 80% (delapan puluh persen).
- (8) Setiap bangunan fungsi perdagangan dan jasa harus memiliki pintu bahaya dengan ketentuan sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan paling lambat 7 (tujuh) menit.
- (9) Bangunan fungsi Pendidikan apabila tidak ditentukan lain, dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60% (enam puluh persen) dari lahan.
- (10) Setiap bangunan Pendidikan apabila tidak ditentukan lain harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau paling rendah 5 m (lima meter).

- (11) Setiap Bangunan fungsi Pendidikan harus memperhitungkan lebar pintu keluar halaman atau keluar ruang sedemikian rupa, sehingga apabila terjadi bahaya mampu mengosongka ruang atau bangunan secepat mungkin.
- (12) Apabila tidak ditentukan lain, setiap bangunan fungsi industri dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 40% (empat puluh persen) dari luas lahan.
- (13) Setiap bangunan industri atau kompleks bangunan fungsi industri harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan lain di sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau dengan pekarangannya paling rendah 6 m (enam meter).
- (14) Setiap bangunan industri harus dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung.
- (15) Pembuangan bahan sisa harus tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan dan atau tidak merusak keseimbangan lingkungan.
- (16) Setiap Bangunan Perkantoran harus mempunyai jarak dengan bangunan sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau paling rendah 6 m (enam meter).
- (17) Setiap Bangunan Perkantoran apabila tidak ditentukan lain dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60% (enam puluh persen) dari luas lahan.
- (18) Setiap Bangunan Perkantoran secara tradisional dan estetika hendaknya mencerminkan sosial budaya setempat.
- (19) Setiap bangunan perumahan apabila tidak ditentukan lain, harus mempunyai jarak bangunan dengan sekitarnya paling rendah 2 m (dua meter).
- (20) Setiap bangunan perumahan apabila tidak ditentukan lain, dapat dibangun dengan KDB 85% (delapan puluh lima persen) dari luas lahan.
- (21) Bangunan Perumahan secara fungsional dan estetika hendaknya cenderung mencerminkan perwujudan-perwujudan pada segi budaya setempat namun tidak meninggalkan segi efisiensi.
- (22) Bangunan campuran adalah bangunan dengan status Induk antara lain:
  - a. bangunan rumah tinggal ditambah dengan:
    1. perdagangan dan jasa;
    2. industri ringan dan kerajinan; atau
    3. perkantoran.
  - b. bangunan umum ditambah dengan:
    1. perdagangan dan jasa; atau
    2. perkantoran.
  - c. bangunan industri ditambah dengan:
    1. perdagangan dan jasa; atau
    2. perkantoran.

- d. bangunan perkantoran ditambah dengan perdagangan dan jasa;
  - e. bangunan pendidikan ditambah bangunan umum atau perniagaan atau Perkantoran.
- (23) Semua bangunan campuran diatur menurut status induknya ditambah status tambahannya yang kemudian menyesuaikan dengan status induknya, bukan sebaliknya.
- (24) Bangunan tambahan luasnya tidak boleh lebih besar dari bangunan induknya.

#### Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang didirikan tidak boleh melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan atau RTRW 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 peraturan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur daerah.
- (4) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri harus memenuhi Batas Keselamatan Operasional Pembangunan (BKOP).

#### Pasal 25

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan meliputi:
- a. garis sempadan bangunan dengan jalan, saluran, tepi sungai, tepi pantai, mata air, jaringan tegangan tinggi, dan/atau TPA;
  - 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.
  - c. jarak bebas bangunan harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan pelaksanaan pembangunannya.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.

- (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 paling rendah 1 m (satu meter) dari batas tanah.
- (6) Apabila jarak bangunan kurang dari 1 m (satu meter) harus ada persetujuan dari pemilik tanah/bangunan yang bersebelahan.
- (7) Untuk bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah (bassement), maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak boleh melewati batas batas pekarangan.
- (8) Bangunan yang berada di dekat tepian air harus berorientasi ke badan air.
- (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 SKPD yang membidangi urusan pekerjaan umum 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.

#### Pasal 26

- (1) Setiap mengerjakan pembuatan bangunan baru atau perubahan bentuk, pemegang izin harus mentaati ketentuan garis sempadan yang ditetapkan dalam gambar rencana bangunan yang diizinkan.
- (2) Garis sempadan jalan ditentukan sebagai berikut:
  - a. jalan arteri primer tidak kurang dari 12,5 m (dua belas koma lima meter) dari as jalan;
  - b. jalan arteri sekunder tidak kurang dari 12,5 m (dua belas koma lima meter) dari as jalan;
  - c. jalan kolektor primer tidak kurang dari 7,5 m (tujuh koma lima meter) dari as jalan;
  - d. jalan kolektor sekunder tidak kurang dari 7,5 m (tujuh koma lima meter) dari as jalan;
  - e. jalan lokal primer tidak kurang dari 5,5 m (lima koma lima meter) dari as jalan;
  - f. jalan lokal sekunder tidak kurang dari 5,5 m (lima koma lima meter) dari as jalan; dan

- g. jalan lingkungan garis sempadan jalan lingkungan primer adalah 4 m (empat meter) dari as jalan, garis sempadan jalan lingkungan sekunder adalah 2,5 m (dua koma lima meter) dari as jalan.
- (3) Letak garis sempadan pagar dan terhadap jalan adalah sebagai berikut:
- a. garis sempadan pagar terhadap jalan arteri primer ditentukan paling sedikit 12,5 m (dua belas koma lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunan terhadap jalan arteri primer ditentukan paling rendah 20,5 m (dua puluh koma lima meter) dari as jalan;
  - b. garis sempadan pagar terhadap jalan kolektor primer ditentukan paling rendah 7,5 m (tujuh koma lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunan terhadap jalan kolektor primer ditentukan paling rendah 14,5 m (empat belas koma lima meter) dari as jalan;
  - c. garis sempadan pagar terhadap jalan lokal primer ditentukan paling rendah 7,5 m (tujuh koma lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunan terhadap jalan lokal primer ditentukan paling rendah 10,75 m (sepuluh koma tujuh puluh lima meter) dari as jalan;
  - d. garis sempadan pagar terhadap jalan kolektor sekunder ditentukan paling rendah 7,5 m (tujuh koma lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunan terhadap jalan kolektor sekunder ditentukan paling rendah 9,5 m (sembilan koma lima meter) dari as jalan;
  - e. garis sempadan pagar terhadap jalan lokal sekunder I ditentukan paling rendah 5,5 m (lima koma lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunan terhadap jalan lokal sekunder I ditentukan paling rendah 6,75 m (enam koma tujuh puluh lima meter) dari as jalan; dan
  - f. garis sempadan pagar terhadap Jalan Lokal sekunder II dan III ditentukan paling rendah 5,5 m (lima koma lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunan terhadap jalan lokal sekunder I dan II ditentukan paling rendah 6,75 m (enam koma tujuh puluh lima meter) dari as jalan.
- (4) Garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan adalah sebagai berikut:
- a. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan arteri primer dan arteri sekunder ditentukan 40 m (empat puluh meter) dari as jalan;
  - b. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan kolektor primer dan kolektor sekunder ditentukan 30 m (tiga puluh meter) dari as jalan; dan

- c. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan lokal primer dan lokal sekunder ditentukan 20 m (dua puluh meter) dari as jalan.
- (5) Garis sempadan pagar dan bangunan terhadap jalan galian dan timbunan diukur mulai dari garis keruntuhannya.
  - (6) 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 kabupaten; dan
    - b. 2,50 (dua koma lima puluh) kali lebar jalan bagi jalan diluar kabupaten.
  - (7) 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 kali lebar jalan bagi jalan didalam kabupaten;
    - b. 2,50 kali lebar jalan bagi jalan diluar kabupaten.
  - (8) Apabila terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan berubahnya fungsi jalan, garis sempadan bangunan bagi bangunan yang sudah ada minimum sebesar setengah dari dari ketentuan yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  - (9) Penetapan jenis dan lebar jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
  - (10) 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.
  - (11) Pemanfaatan daerah sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dilarang mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak konstruksi jalan serta harus mendapat izin pembina jalan.

#### Pasal 27

- (1) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggul, diukur dari sisi luar 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> (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 dengan debit 1 m<sup>3</sup> (satu meter kubik) sampai dengan 4 m<sup>3</sup> (empat meter kubik) per detik;
  - c. garis sempadan pagar 1 m (satu meter) dan garis sempadan bangunannya 3 meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 m<sup>3</sup> (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 4 m<sup>3</sup> (empat meter kubik) per 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 m<sup>3</sup> (satu meter kubik) sampai dengan 4 m<sup>3</sup> (empat meter kubik) per detik; dan
  - c. garis sempadan pagar sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 2 (dua) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 3 (tiga) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 (satu) m<sup>3</sup> per detik.
- (4) Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggul adalah 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 10 (sepuluh) meter, diukur dari tepi saluran.
- (5) Bagi saluran bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan pagar dapat berimpit dengan kaki tanggul dan garis sempadan bangunan sebesar 1,5 (satu koma lima) meter diukur dari kaki tanggul.

- (6) Bagi saluran tidak bertanggung yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan pagar dapat berimpit dengan tepi saluran dan garis sempadan bangunan sebesar 2,5 (dua koma lima) meter diukur dari tepi saluran.
- (7) Daerah sempadan saluran hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
  - a. bangunan penunjang yang bersifat non komersil, 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 mendapat izin pembina saluran.

#### Pasal 28

- (1) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
  - a. untuk sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 8 (delapan) meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai;
  - b. untuk sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 5 (lima) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 10 (sepuluh) meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai;
  - c. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari 3 (tiga) meter, garis sempadan pagar sebesar 10 (sepuluh) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 15 (lima belas) meter diukur dari tepi sungai;
  - d. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan dengan kedalaman 3 (tiga) samapai dengan 20 (dua puluh) meter, garis sempadan pagar sebesar 15 (lima belas) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 20 (dua puluh) meter diukur dari tepi sungai;
  - e. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 (dua puluh) meter, garis sempadan pagar sebesar 30 (tiga puluh) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 35 (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 (lima puluh) meter diukur dari tepi sungai.
  - g. untuk sungai besar tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunannya sebesar 100 (seratus) meter diukur dari tepi sungai.
- (2) Khusus bagi bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunannya apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. untuk sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan sebesar 13 (tiga belas) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. untuk sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan sebesar 15 (lima belas) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - c. untuk sungai tidak bertanggung 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 bertanggung didalam kawasan perkotaan dengan kedalaman 3 (tiga) sampai dengan 20 (dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 25 (dua puluh lima) meter diukur dari tepi sungai; dan
  - e. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 (dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 40 (empat puluh) meter diukur dari tepi sungai.
- (3) Untuk sungai yang lebarnya kurang dari 5 (lima) meter, garis sempadan pagar sebesar 1 (satu) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 3 (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) dilarang mengurangi fungsi sungai dan harus mendapat izin Pembina Sungai.

## Pasal 29

- (1) Sempadan pantai penting untuk menjaga kelestarian fungsi pantai dari berbagai kegiatan yang dapat mengancam kelestariannya.
- (2) Garis sempadan bangunan terhadap pantai minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (3) Daerah sempadan pantai 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 pantai;
  - d pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan; dan
  - e jalan menuju ke lokasi.
- (4) Pemanfaatan daerah sempadan pantai tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya, mampu melindungi atau memperkuat perlindungan kawasan sempadan pantai dari abrasi dan infiltrasi air laut ke dalam tanah.
- (5) Kawasan sempadan berada pada pantai di Kabupaten Demak terdapat di sepanjang pantai di Kecamatan Sayung, Kecamatan Karangtengah, Kecamatan Bonang dan Kecamatan Wedung.

## Pasal 30

- (1) Garis sempadan pagar terhadap mata air adalah 100 (seratus) sampai dengan 150 (seratus lima puluh) meter di sekitar mata air.
- (2) Garis sempadan bangunan terhadap mata air adalah 200 (dua ratus) meter di sekitar mata air.
- (3) Daerah sempadan 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.
- (4) Pemanfaatan daerah sempadan mata air dilarang mengurangi fungsi lindungnya dan harus mendapat izin Pembina Waduk/Danau dan Mata Air.

Pasal 31

- (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	
				Sirkit Ganda m	Sirkit 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 dilarang mendirikan 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.
- (4) 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	Tekanan 50 s/d 100 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

- (5) Dibawah sepanjang jaringan listrik dilarang mendirikan bangunan hunian maupun usaha lainnya.

- (6) 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.
- (7) Garis sempadan pipa gas dan jaringan tegangan tinggi, garis sempadan pagar terhadap pipa gas dan jaringan tegangan tinggi, dan garis sempadan bangunan terhadap pipa gas dan jaringan tegangan tinggi mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (8) Pemanfaatan daerah sempadan pipa gas dan jaringan tegangan tinggi dilaksanakan setelah mendapat izin dari instansi yang berwenang.

#### Pasal 32

- (1) Ketentuan Densitas Pemadatan sampah di TPS dan saat pengangkutan adalah 250-400 kg/m<sup>3</sup>.
- (2) Ketentuan Densitas Sampah Pemadatan di TPA adalah 500-600 kg/m<sup>3</sup>.
- (3) Untuk menghindari pencemaran dari pemadatan sampah di TPA maka perlu sempadan bangunan dengan jarak paling rendah 30 (tiga puluh) meter terhadap TPS dengan kriteria sebagai berikut:
  - a. mobil pengangkut paling singkat 3 (tiga) kali seminggu; dan
  - b. jarak paling rendah 10 km (sepuluh kilometer) terhadap TPA.

#### Pasal 33

- (1) Koefisien Daerah Hijau (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 rencana tata ruang dan Rencana Tata Hijau (RTH) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (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) sampai dengan 20 % (dua puluh persen).

#### Pasal 34

- (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 (tiga meter) diukur dari permukaan pekarangan terendah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk bangunan industri paling tinggi 2,5 m (dua koma lima meter) diukur 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 sentimeter) di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.
- (4) Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan, dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

### Pasal 35

- (1) Tanah hak perorangan atau 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.
- (2) 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.
- (3) 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 GSB dan GSB dalam pekarangan, ditepi jalan, ditepi trotoar, direndahkan, diundurkan dan ditiadakan sama sekali.

### Sub Paragraf 3

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

### Pasal 36

- (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 37

- (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 38

- (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 39

- (1) Garis konstruksi terluar bangunan balkon yang berderet sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan, apabila tidak ditentukan lain adalah separuh garis sempadan bangunan.

- (2) Bangunan teras dan balkon dilarang memberi dinding sebagaimana ruang tertutup.
- (3) Bangunan teras dan balkon dilarang mengganggu keleluasaan pribadi tetangga, kecuali pemiliknya dapat menghilangkan gangguan tersebut.

#### Pasal 40

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

#### Pasal 41

- (1) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangunan menara air untuk septik tank, kolam atau bangunan lain selain bangunan ruang ditentukan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Keadaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang merubah menjadi bangunan ruang, sekalipun hanya berstatus sementara.

#### Pasal 42

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

#### Pasal 43

- (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 sendiri, dengan jumlah dan besarnya menurut persyaratan teknik yang berlaku.

#### Pasal 44

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

#### Pasal 45

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau prosentase luas lantai dasar bangunan terhadap luas persil atau pekarangan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian, kepentingan daya serap tanah, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi keselamatan bangunan untuk mencapai kenyamanan dan kenikmatan.

#### Pasal 46

- (1) Setiap bangunan dilarang menghalangi pandangan lalu lintas jalan.
- (2) Pintu pekarangan harus membuka ke dalam dan/atau dilarang 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 persil 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 atau tikungan jalan.
- (5) Untuk bangunan tunggal, lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari lebar persil.

#### Pasal 47

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

#### Pasal 48

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

## Pasal 49

1. Dikecualikan dari 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 satuan ruang parkir (SRP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah sebagai berikut:
  - 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 atau mahasiswa.
  - g. Hotel atau 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.
  - j. Jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis atau fungsi bangunan gedung yang setara.
4. Ukuran satuan SRP mobil penumpang, bus atau 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 50

Semua jaringan utilitas pada bangunan dipasang tertanam atau terlindung dan diatur menurut ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 51

- (1) Setiap bangunan harus aman terhadap bahaya kebakaran akibat dari listrik, gas dan bahan kimia atau sejenisnya.
- (2) Setiap bangunan kecuali bangunan tempat tinggal harus dapat dijangkau oleh mobil pemadam kebakaran.
- (3) Setiap bangunan harus mempunyai cara untuk dapat menghindarkan diri dari bahaya kebakaran.

#### Pasal 52

- (1) Setiap bangunan yang dapat mengancam pencemaran lingkungan harus telah memiliki cara untuk mengendalikan sumber pencemaran agar tidak merusak keseimbangan lingkungan.
- (2) Setiap bangunan diusahakan untuk menghindari akibat pencemaran dari lingkungan sekitarnya.

#### 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 dan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 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

- (1) Keseimbangan antara nilai sosial budaya kabupaten terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL meliputi:
  - a. kesejarahan;
  - b. arsitektur kawasan agraris;
  - c. kawasan wisata religi; dan
  - d. perkembangan fungsi daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan arsitektur bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Sub Paragraf 4  
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 57

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pembangunan bangunan gedung prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang dapat menimbulkan dampak lingkungan wajib memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai ketentuan perundang – undangan yang berlaku.

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 dalam ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

Sub Paragraf 1  
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) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh dengan:
- a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklaturnya atau sesuai dengan SNI yang terbaru;
  - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
  - c. besi beton sesuai dengan nomenklaturnya;
  - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
  - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (settlement) yang melampaui toleransi;
  - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan
  - g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
- a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan luas maksimum setiap bidang 12 m<sup>2</sup> (dua belas meter persegi);
  - b. hubungan pasangan bata dengan kolom sloof, ringbalk beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;
  - c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal 1/3 (sepertiga) dari tebal bata; dan
  - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kuda-kuda harus:
- a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklaturnya;
  - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu;
  - c. perkuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban-beban; dan
  - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan rayap.

- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan dengan:
  - a. profil dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklaturanya; dan
  - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan paku keling, las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standar.

#### Pasal 61

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan stabil direncanakan dengan:
  - a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi ;
  - b. kolom harus lebih kuat dari pada balok;
  - c. adanyacore berupa dinding beton bertulang.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata atau blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
  - a. bidang dinding pemikul harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau kotak; dan
  - b. pembesian *sloof* harus dikonstruksikan dengan anker ke pondasi dengan ukuran dan jumlah yang cukup.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu harus direncanakan dengan:
  - a. kolom kayu menumpu pada permukaan pondasi umpak beton bertulang atau konstruksi pasangan bata dengan sempurna;
  - b. rangka kayu sebagai struktur utama yang terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan
  - c. ikatan angin dan bracket atau skur harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan:
  - a. konstruksi portal yang menumpu pada pondasi harus sempurna sebagai sendi dan *roll*;
  - b. rangka baja sebagai struktur utama terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan
  - c. ikatan angin atau trek stang dan bracket harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.

## Pasal 62

Persyaratan kelayakan dan keawetan selama umur layanan bangunan gedung harus dicapai dengan perencanaan teknis meliputi:

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap *overstek* atap dan/atau *luifel*;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan finishing dan cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

## Pasal 63

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 lantai dan rumah deret sederhana dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran harus direncanakan terlindungi:
  - a. dengan sistem proteksi pasif; dan/atau
  - b. dengan sistem proteksi aktif.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi aktif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

## Pasal 64

- (1) Sistem proteksi pasif harus direncanakan dengan:
  - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjalaran api baik horizontal dengan penghalang api, partisi atau penahan penjalaran api maupun vertikal;
  - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjalaran api ke ruang lain dengan partisi; dan
  - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
- (2) Penghalang api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.

- (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
- (4) Bukaannya meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

#### Pasal 65

- (1) Penghalang api harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
  - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
  - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
  - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam;
  - d. tingkat ketahanan api  $\frac{1}{2}$  (setengah) jam;
- (2) Tahan kaca api harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Bukaannya harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.

#### Pasal 66

- (1) Sistem proteksi aktif harus direncanakan dengan:
  - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*);
  - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.
- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

#### Pasal 67

Sistem pipa tegak Kelas I harus dilengkapi pada bangunan gedung baru dengan tingkat atau ketinggian:

- a. lebih dari 3 (tiga) tingkat atau lantai di atas tanah;
- b. lebih dari 15 m (lima belas meter) di atas tanah dan ada lantai antara atau balkon;
- c. lebih dari 1 (satu) tingkat di bawah tanah; dan
- d. lebih dari 6 m (enam meter) di bawah tanah.

#### Pasal 68

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.

- (2) Penggunaan berisiko sambaran petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung atau ruangan yang berfungsi menggunakan peralatan elektronik dan/atau elektrik.
- (3) Instalasi penangkal petir dalam satu tapak kavling atau persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (4) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan dari instansi yang berwenang.

#### Pasal 69

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau meliputi:
  - a. peralatan komputer, televisi dan radio;
  - b. peralatan kesehatan dan kedokteran; dan
  - c. antena.
- (2) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diberikan izin.

#### Pasal 70

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

#### Pasal 71

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.

- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

#### Pasal 72

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus harus direncanakan dengan kelengkapan sistem pengamanan terhadap kemungkinan masuknya sumber ledakan dan/atau kebakaran dengan *caramanual* dan/atau dengan peralatan elektronik.
- (2) Pengamanan dengan *caramanual* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemeriksaan terhadap pengunjung dan barang bawaannya.
- (3) Pengamanan dengan peralatan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan detektor dan *close circuit television (CCTV)*.

#### Pasal 73

- (1) Setiap bangunan harus dipersiapkan jaringan untuk menanggulangi kemungkinan terjadinya kebakaran dari berbagai jenis sumber kebakaran.
- (2) Kemungkinan penanggulangan kebakaran harus mengutamakan keselamatan umum atau penghuni, kemudian lingkungan dan seterusnya bangunan yang bersangkutan.
- (3) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran 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.
- (4) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan sistem proteksi aktif meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.
- (5) Bangunan gedung, selain rumah tinggal, harus dilengkapi dengan sistem proteksi pasif dan aktif.
- (6) Penentuan mutu peralatan penanggulangan bahaya kebakaran ditentukan berdasarkan peraturan dan standar teknik yang berlaku.
- (7) Jenis penanggulangan bahaya kebakaran dapat dilakukan dengan penyediaan peralatan berupa:
  - a. penampungan air (*water reservoir*);
  - b. jaringan air pemadam kebakaran daerah (*hydran*);
  - c. jaringan air tirai asap; dan
  - d. tabung pemadam kebakaran.

- (8) Jenis penanggulangan bahaya kebakaran dapat dilakukan dengan pengaturan tata bangunan berupa:
  - a. penentuan ukuran pintu dan jendela menurut kepastian atau daya tampung ruang; dan
  - b. penentuan jarak bangunan satu dengan yang lain.

#### Pasal 74

- (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 75

- (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 wajib memiliki pembangkit listrik darurat atau 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 atau 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;
  - c. sebelum instalasi listrik dioperasikan harus dilakukan uji coba instalasi terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

#### Sub Paragraf 2 Persyaratan Kesehatan

##### Pasal 76

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

##### Pasal 77

- (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 78

- (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 79

- (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 80

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

#### Pasal 81

- (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 82

- (1) Dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan.
- (2) Saluran-saluran tersebut pada ayat (1) harus cukup besar dan miring untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik.

- (3) Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah.
- (4) Untuk bangunan-bangunan yang menggunakan saluran air hujan dengan konstruksi pipa, pemasangan dan peletakan pipa-pipa menyatu di dalam bagian konstruksi bangunan harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan kekokohan bangunan.
- (5) Pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang lift.
- (6) Bagian-bagian pipa atau saluran harus dicegah dari kemacetan.
- (7) Semua air hujan dan atap di dalam pembuangan harus ditampung melalui pipa-pipa terbuka dan/atau tertutup, baik dari besi, beton pasangan atau keramik, dan pada sambungan-sambungannya dipergunakan cara-cara dan adukan-adukan penyambung yang semestinya sesuai dengan bahan pipa bersangkutan.
- (8) Pada dasarnya air hujan dibuang atau dialirkan ke saluran umum.
- (9) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dimungkinkan, karena belum tersedianya saluran umum atau sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### Pasal 83

- (1) 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 dapat dibuang ke saluran tertutup.
- (2) Pembuangan air kotor dari air mandi, air, dapur, air limbah pada dasarnya dengan peresapan atau dapat dibuang ke saluran yang ada.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dimungkinkan, karena belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses pengolahan atau peresapan, sehingga kesehatan umum penduduk yang berdiam di sekitarnya tidak terganggu oleh pencemaran.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak lebih dari sepuluh meter dan sumber air minum atau air bersih terdekat dan atau tidak di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum atau air bersih.

#### Pasal 84

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi harus memenuhi standar dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi gas harus disesuaikan 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.
- (3) Proses pemasangan instalasi harus memenuhi standar dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- (4) Pemeliharaan instalasi harus memperhitungkan kelayakan.
- (5) Program pelaksanaan instalasi harus memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku.

#### Sub Paragraf 3 Persyaratan Kenyamanan

#### Pasal 85

- (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 antarruang 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 4  
Persyaratan Kemudahan

Pasal 86

- (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, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 87

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antarruang 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 88

- (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 89

- (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 90

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

#### Pasal 91

Kelengkapan prasarana dan sarana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.

### Bagian Keempat Bangunan Gedung Fungsi Khusus

#### Pasal 92

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 dan Bangunan Bersejarah Paragraf 1 Kearifan Lokal

#### Pasal 93

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional maupun arsitektur yang khas dan unik dari peninggalan sejarah harus dipertahankan:
  - a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung; dan
  - b. sebagai inspirasi untuk ciri daerah atau bagian daerah untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.

- (2) Pemerintah daerah memelihara keahlian bidang bangunan gedung, rumah adat atau tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-bangunan gedung baru/modern yang oleh pemerintah daerah dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/idiom tradisional atau kontekstual dengan bangunan adat atau bangunan peninggalan bersejarah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

## Paragraf 2

### Persyaratan Administratif dan Teknis

#### Pasal 94

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung (IMB).
- (3) Pemerintah daerah dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 95

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah kabupaten dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang 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 96

- (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 atau promosi berupa *moc-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa, rumah *pre-cast*, rumah knock down.

Pasal 97

- (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 98

- (1) Bangunan gedung semi permanen dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun;
  - b. sifat konstruksinya semi permanen;
  - 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 99

- (1) Bangunan gedung darurat dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. sifat konstruksinya darurat;
  - 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 100

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

Bagian Kedelapan  
Prasarana Bangunan Gedung Yang Berdiri Sendiri

Paragraf 1  
Umum

Pasal 101

- (1). Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi menara telekomunikasi, menara atau tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi (SUTET) dan saluran utama tegangan tinggi (SUTT), jembatan penyeberangan, baliho/billboard dan tugu/monumen/gapura gerbang wilayah, wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki IMB.
- (3) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.
- (4) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diterbitkan atas dasar permohonan yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (6) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2  
Menara Telekomunikasi

Pasal 102

- (1) Bangunan menara telekomunikasi, harus kuat menahan beban angin, gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.
- (2) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi ijin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.

- (3) Penetapan ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (4) Perletakan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan.
- (5) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan kelayakan tata ruang, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya,
- (6) Menara telekomunikasi bersama (Co location) ditetapkan berdasar kepadatan bangunan.
- (7) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama (Co location) sebagaimana dimaksud pada ayat (6) titik lokasinya mengacu pada ketentuan yang berlaku.
- (8) Menara telekomunikasi di atas bangunan harus mempertimbangkan kekuatan struktur bangunannya.

Paragraf 3  
Menara SUTET dan SUTT

Pasal 103

- (1) Lokasi pembangunan menara SUTET dan SUTT mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam pendirian menara SUTET dan SUTT, instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan instansi terkait.

Paragraf 4  
Billboard/Baliho, Papan Reklame, Jembatan Penyeberangan dan  
Monumen/Tugu, Gapura/Gerbang Wilayah

Pasal 104

- (1) Lokasi pembangunan billboard/baliho, papan reklame, jembatan penyeberangan dan monumen/tugu, gapura/gerbang Kabupaten mengikuti RTRW, RDTRK dan/atau RTBL atau disesuaikan dengan titik-titik lokasi yang ditentukan oleh Bupati dan dilarang merusak karakter lingkungan, keserasian lingkungan dan kelestarian lingkungan.
- (2) Instansi/biro/lembaga yang bertanggungjawab dalam penyediaan billboard/baliho, papan reklame, jembatan penyeberangan dan monumen/tugu, gapura/gerbang wilayah/kabupaten harus berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (3) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dapat mendukung citra dan suasana perkotaan yang asri, indah, tertib, nyaman dan aman.

BAB V  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama  
Perencanaan Teknis  
Paragraf 1  
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 105

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. rencana teknis arsitektur;
  - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
  - c. rencana teknis pertamanan;
  - d. rencana tata ruang-dalam; dan
  - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
  - a. rencana kerja;
  - b. syarat-syarat administratif;
  - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
  - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
  - a. dasar perencanaan arsitektur;
  - b. luas lantai bangunan gedung dan jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB; dan
  - c. hal-hal lainnya.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pengesahan oleh pemerintah kabupaten dalam proses pengurusan IMB.

Pasal 106

- (1) Dokumen rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana 1 (satu) lantai dapat diadakan dengan:
  - a. disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan; dan
  - b. disediakan oleh pemerintah daerah dalam bentuk dokumen rencana teknis rumah prototip, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mendapat pengesahan oleh pemerintah kabupaten pada proses pengurusan IMB.

#### Pasal 107

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah persyaratan-persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat penolakan meliputi:
  - a. yang terkait dengan penataan ruang berupa RTRWN, RTRWP, RTRWK, RDTRKP, termasuk KRK dan/atau RTBL;
  - b. yang terkait dengan lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UPL dan UKL; dan
  - c. yang terkait dengan kewenangan pengaturan dapat meliputi oleh instansi lain berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan, dan keamanan dalam bentuk rekomendasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 2

##### Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

#### Pasal 108

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dokumen rencana teknis disusun dengan kerja sama antara pemerintah kabupaten dan perencana teknis bangunan gedung secara perorangan atau asosiasi yang terkait.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.

#### Paragraf 3

##### Pendataan Bangunan Gedung

#### Pasal 109

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah disahkan.

- (3) Hasil pendataan bangunan gedung disusun merupakan sistem informasi bangunan gedung yang senantiasa di update (diperbarui) setiap hari.
- (4) Tata cara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan

Paragraf 1  
Pemeriksaan oleh Pemerintah Kabupaten

Pasal 110

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Pemerintah Daerah untuk ketertiban kegiatan perkotaan.
- (3) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai surat tugas dan tanda pengenal yang sah dari Pemerintah Kabupaten.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dijadwalkan maksimum hanya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

Paragraf 2  
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 111

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengawasan biaya;
  - b. pengawasan mutu;
  - c. pengawasan waktu; dan
  - d. pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengendalian biaya;

- b. pengendalian mutu;
- c. pengendalian waktu; dan
- d. pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

### Paragraf 3

#### Penyedia Jasa Pengawasan/MK

#### Pasal 112

- (1) Pengawasan/MK bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/MK bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/MK bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/MK dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

#### Pasal 113

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus dilaksanakan memenuhi:
  - a. ketentuan-ketentuan dalam dokumen IMB;
  - b. persyaratan teknis dalam dokumen rencana teknis yang dirujuk dari persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - c. *shop drawings*.
- (4) Setiap penyelesaian pekerjaan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib dibuat:
  - a. gambar hasil pekerjaan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan yang dilaksanakan (*as-built drawings*); dan
  - b. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (*manual*).

Paragraf 5  
Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 114

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemeriksaan/pengujian.
- (2) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi dokumen pelaksanaan konstruksi, atau catatan pelaksanaan konstruksi, termasuk *as-built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung, dokumen ikatan kerja, IMB, dokumen status hak atas tanah dan status surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari pemenuhan persyaratan teknis dilakukan dengan:
  - a. pemeriksaan; dan
  - b. pengujian.
- (4) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan dengan menggunakan formulir daftar simak untuk pencatatan data teknis yang diukur pada bangunan gedung.
- (5) Pemerintah kabupaten dapat melakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait dengan bangunan gedung dan TABG untuk bangunan yang dinilai sebagai prioritas tertentu yang strategis.
- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara.

Bagian Ketiga  
Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 115

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung dan atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, sebelum memanfaatkan bangunannya wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF)
- (2) Sertifikat Laik Fungsi diterbitkan oleh Pemerintah daerah melalui Permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (3) Prosedur, tata cara dan persyaratan penerbitan dan permohonan SLF diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

- (4) Sertifikat laik fungsi berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dan 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya serta wajib diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.
- (5) Terhadap bangunan-bangunan yang telah berdiri atau sedang dalam proses pembangunan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) namun belum memiliki sertifikat laik fungsi diwajibkan untuk membuat sertifikat laik fungsi.

#### Bagian Keempat Pemanfaatan Bangunan Gedung

##### Pasal 116

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam dokumen IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dapat melakukan pemanfaatan bangunan gedung setelah memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban pemilik/pengguna bangunan gedung dalam pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

##### Pasal 117

- (1) Pemeliharaan terhadap bahan bangunan gedung yang terpasang, komponen bangunan gedung, atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
  - a. pembersihan;
  - b. perapihan;
  - c. pemeriksaan;
  - d. pengujian;
  - e. perbaikan dan /atau penggantian; dan
  - f. kegiatan lainnya sesuai dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung.
- (2) Frekuensi atau siklus kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk setiap bangunan atau perlengkapan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam:
  - a. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal; dan
  - b. pedoman dan standar teknis pemeliharaan bangunan gedung yang berlaku.

- (3) Pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan oleh:
  - a. pemilik/pengguna bangunan gedung yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 118

- (1) Perawatan bangunan gedung terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
  - a. perbaikan; dan/atau
  - b. penggantian
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
  - a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding/partisi;
  - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap, dan lantai; dan
  - c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktur.
- (3) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus:
  - a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
  - b. mendapat persetujuan dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (4) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 119

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada:
  - a. seluruh bangunan gedung;
  - b. atau sebagian bangunan gedung;
  - c. komponen bangunan gedung;
  - d. bahan bangunan gedung yang terpasang; dan
  - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk:
  - a. ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan
  - b. atau ditindaklanjuti dengan perawatan.

- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh:
  - a. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung;
  - b. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang memiliki unit kerja dan sumberdaya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - d. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung:
  - a. pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
  - b. hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan ikatan kerja tertulis.

#### Pasal 120

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung melalui:
  - a. pemberian perpanjangan SLF bangunan gedung yang didasarkan pada pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - b. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi kondisi yang dapat membahayakan lingkungan; dan
  - c. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi perubahan fungsi bangunan gedung.
- (2) Selain dari yang dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan dan/atau menimbulkan bahaya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pemanfaatan serta sanksi terhadap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima  
Pelestarian

Pasal 121

- (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) 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.
- (6) Pembangunan bangunan baru pada kawasan bersejarah khususnya di sekitar alun-alun Demak dirancang harus kontekstual dengan arsitektur bangunan sejarah Masjid Agung Demak dan bangunan kolonial disekitar masjid Demak.
- (7) Ketinggian bangunan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (6) paling tinggi 3 lantai dan kepadatan bangunan paling tinggi 70% (tujuh puluh persen) dengan KDH paling rendah 30% (tiga puluh persen).

Bagian Keenam  
Pembongkaran

Pasal 122

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat serta lingkungan.
- (2) Bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri 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 tahun dan dinyatakan tidak laik fungsi, kecuali bangunan yang dilestarikan;
  - e. atas pengajuan pemiliknya; dan
  - f. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (3) Bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf 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 dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Bagian Ketujuh

#### Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung

#### Pasal 123

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

#### Pasal 124

- (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 izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

## BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Pertama Tugas dan Fungsi Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 125

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, bupati membentuk dan mengangkat TABG yang membantu pemerintah kabupaten untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi dibidangnya.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin tahunan dan tugas insidental.

#### Pasal 126

- (1) Tugas rutin tahunan meliputi:
  - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
  - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (3) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh unsur instansi pemerintah kabupaten, pemerintah provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 127

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
  - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
  - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;

- c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
  - (3) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan oleh unsur instansi pemerintah kabupaten, pemerintah provinsi dan Pemerintah.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 128

- (1) Tugas insidentil meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa:
  - a. nasehat, 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. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui *forum* dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
  - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu pemerintah kabupaten guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 129

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil, TABG mempunyai fungsi:
  - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas umum serta akibatnya dalam pelaksanaan;
  - b. pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - c. pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan, dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah;
  - d. pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
  - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk peraturan daerah di bidang bangunan gedung, dan standar teknis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 130

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi tugas membantu untuk proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan, dan tugas-tugas insidentil lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan ketentuan/persyaratan dalam persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB oleh Bupati atau yang ditunjuk olehnya.
- (3) Melaksanakan tugas-tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah;
  - b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
  - c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat; dan
  - d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 131

- (1) TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidental.
- (2) Jadwal berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sidang pleno dan sidang kelompok yang waktunya mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sidang dapat mengundang penyedia jasa perencana teknis bangunan gedung sepanjang hanya untuk klarifikasi atas rencana teknis.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sidang TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Bagian Kedua

#### Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 132

- (1) Bupati secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (3) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati secara tertulis menginstruksikan dinas/instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.

- (4) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran;
- (5) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam *database* anggota TABG.
- (6) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (mekanikal dan elektrikal).
- (7) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam *database* anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (8) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor dinas.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 133

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur, dan bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
  - b. unsur instansi pemerintah daerah, pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Bidang keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keahlian bidang-bidang yang terkait dengan bangunan gedung atau fungsi dan pemanfaatan bangunan gedung, sedangkan bidang tugas meliputi tugas pemerintahan.
- (4) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsur mengikuti ketentuan yang berlaku;
- (5) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam wilayah kabupaten, pemerintah kabupaten dapat mengundang ahli dari kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah, atau dari provinsi lainnya.
- (6) Database anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Pemerintah Kabupaten.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 134

- (1) Pembiayaan operasional sekretariat TABG, biaya persidangan, honorarium, tunjangan dan biaya perjalanan dinas TABG dianggarkan dalam anggaran pembangunan dan belanja daerah (APBD) kabupaten.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII  
PERAN MASYARAKAT

Pasal 135

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan 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;
  - 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 yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII  
PEMBINAAN

Pasal 136

- (1) Pemerintah daerah melakukan pembinaan melalui pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung sebagai upaya peningkatan pemenuhan persyaratan bangunan dan peningkatan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilaksanakan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

- (3) Pemerintah daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV Peraturan Daerah ini.

## BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 137

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif, dan sanksi pidana.

### Pasal 138

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai 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 izin mendirikan bangunan (IMB);
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan (IMB);
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi;
  - i. perintah pembongkaran; dan
  - j. denda administratif.
- (2) Bupati berwenang memerintahkan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan yang tidak memiliki IMB.
- (3) Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dan setelah diterimanya perintah penghentian sementara sebagaimana tersebut pada ayat (2), pelaksanaan pembangunan yang dilakukan harus sudah memiliki IMB.
- (4). Setelah lewat jangka waktu tersebut pada ayat (3) pasal ini, ternyata pelaksanaan pembangunan belum memiliki IMB, Bupati berwenang memerintahkan penghentian pelaksanaan pembangunan.

#### Pasal 139

- (1) Bupati dapat memberikan perintah pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang tidak memiliki IMB.
- (2) Apabila selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sesudah perintah pembongkaran sebagaimana tersebut pada ayat (1) disampaikan, pemilik bangunan tidak mematuhi perintah tersebut, pembongkaran dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

#### Pasal 140

- (1) IMB dapat dicabut apabila:
  - a. persyaratan yang menjadi dasar diberikannya IMB terbukti tidak benar;
  - b. pelaksanaan pekerjaan mendirikan atau merubah bangunan menyimpang dari rencana yang disahkan dalam IMB;
  - c. setelah 6 (enam) bulan diberikannya IMB pelaksanaan pekerjaan belum dimulai;
  - d. setelah pelaksanaan pekerjaan dimulai kemudian dihentikan berturut-turut selama 12 (dua belas) bulan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

#### Pasal 141

Pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat dikenai denda administratif paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang/telah dibangun.

### BAB X KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 142

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan dalam Pasal 14 dan Pasal 17 diancam hukuman kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke kas daerah.

- (3) Setiap pemilik/pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan mengenai bangunan yang terdapat pada Peraturan Daerah ini, apabila karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup dan mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung.
- (4) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan mengenai bangunan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Wajib retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan / atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah retribusi yang terutang.
- (6) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) adalah pelanggaran.

## BAB XI PENYIDIKAN

### Pasal 143

- (1) Selain Penyidik Kepolisian Republik Indonesia yang bertugas menyidik tindak pidana, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat juga dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten Demak yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dari perbuatannya dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;

- h. mengadakan penghentian penyidikannya setelah mendapat petunjuk dari Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana, dan selanjutnya melalui Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
- i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

## BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 144

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah daerah sebelum berlakunya peraturan daerah ini izinnnya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya peraturan daerah ini dan belum memiliki IMB:
  - a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRWK, pemilik wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
  - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;
  - c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana umum lainnya dalam waktu 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
  - d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

#### Pasal 145

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan sebelum peraturan daerah ini berlaku dan memiliki IMB berdasarkan peraturan daerah sebelumnya wajib memiliki SLF bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

#### Pasal 146

Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Bupati berdasarkan RTRWK dengan tetap memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

### BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 147

- (1) Pelaksanaan Peraturan Daerah ini diserahkan kepada SKPD yang membidangi urusan pekerjaan umum.
- (2) Pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan Peraturan Daerah ini, dilaksanakan oleh Inspektorat Kabupaten dan Bagian Hukum Sekretariat Daerah.
- (3) Untuk menunjang pelaksanaan, pengawasan, dan pengendalian diberikan biaya operasional yang dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Demak.

#### Pasal 148

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, peraturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 149

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Demak.

Ditetapkan di Demak  
pada tanggal 4 Maret 2015

BUPATI DEMAK,

MOH. DACHIRIN SAID

Diundangkan di Demak  
pada tanggal 6 Maret 2015

PLT.SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK,

SINGGIH SETYONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2015 NOMOR 01

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK, PROVINSI JAWA  
TENGAH : (1/2015)

## PENJELASAN

### PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK NOMOR 1 TAHUN 2015

#### TENTANG

#### BANGUNAN GEDUNG

##### I. UMUM

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 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 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 Demak 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 Demak yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Demak. 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 Kabupaten 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 keandalan 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 fungsi-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)

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal, hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun, hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel, hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

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 RI, 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

Cukup jelas.

Pasal 7

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)

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun. Klasifikasi bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun. Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

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

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan

kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain 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 kabupaten, 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)

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.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pasal 9

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.

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 izin mendirikan bangunan gedung baru.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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 izin mendirikan bangunan gedung, 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.

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.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Kabupaten bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.

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 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, Pemerintah Kabupaten 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 Kabupaten.

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 Kabupaten.

Ayat (9)

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah Kabupaten. 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 14

Cukup jelas

Pasal 15

Penggolongan berdasarkan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan penelitian dokumen rencana teknis menjadi dasar untuk penetapan durasi/lamanya waktu dari penerimaan dokumen hingga terbitnya IMB yang berbeda untuk setiap golongan.

Pasal 16

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

Pemerintah Kabupaten menyediakan formulir permohonan izin mendirikan bangunan gedung 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, dll.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);

data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.);

data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencanaan konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 17

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

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

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

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 Kabupaten.

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

## Pasal 18

### Ayat (1)

- 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.

- b. 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.

Data pemilik bangunan meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, Dan lain-lain. Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli adat berdasarkan keterangan rencana kabupaten 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.

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 izin mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik bangunan gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung. Sedangkan bagi permohonan izin mendirikan bangunan gedung 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 izin mendirikan bangunan gedung fungsi khusus, Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian, dan persetujuan tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten, termasuk proses mendapatkan pertimbangan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik, serta penetapan besarnya biaya izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (4)

Izin mendirikan bangunan gedung 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 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

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

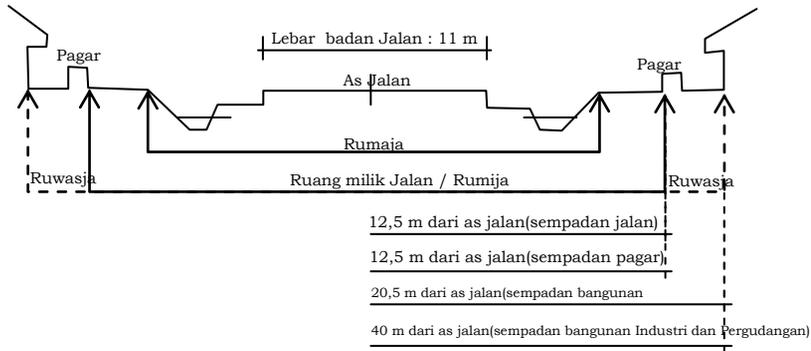
Cukup Jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Arteri Primer :

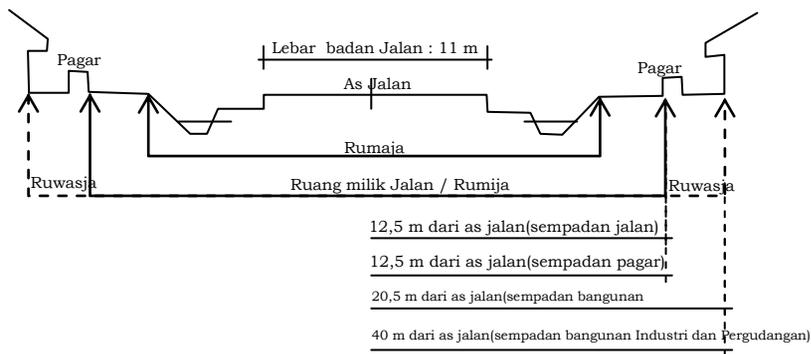
Garis sempadan jalan arteri primer adalah 12,5 (dua belas koma lima) meter dari as jalan.



Huruf b

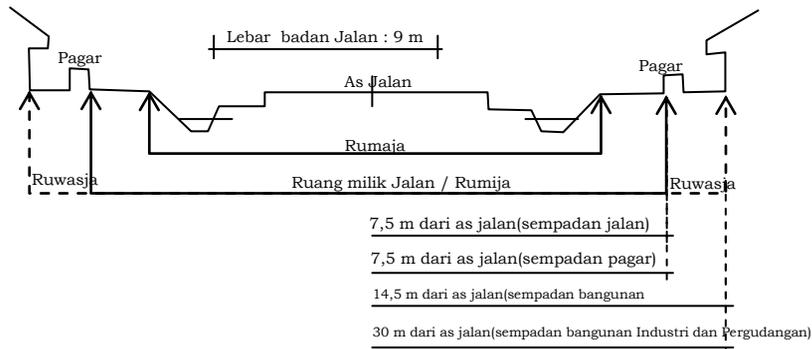
Arteri Sekunder :

Garis sempadan jalan arteri sekunder adalah 12,5 (dua belas koma lima) meter dari as jalan.



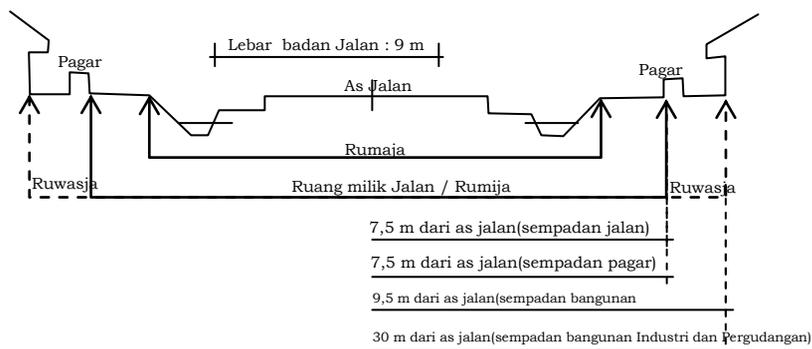
Huruf c

Garis sempadan jalan kolektor primer adalah 7,5 (tujuh koma lima) meter dari as jalan.



Huruf d

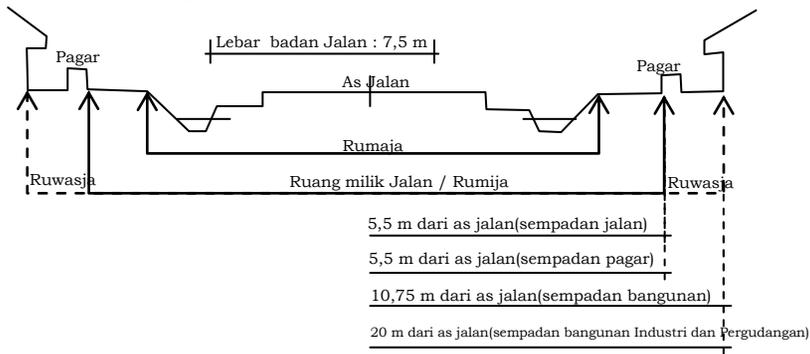
Garis sempadan jalan kolektor sekunder adalah 7,5 (Tujuh koma lima) meter dari as jalan.



Huruf e

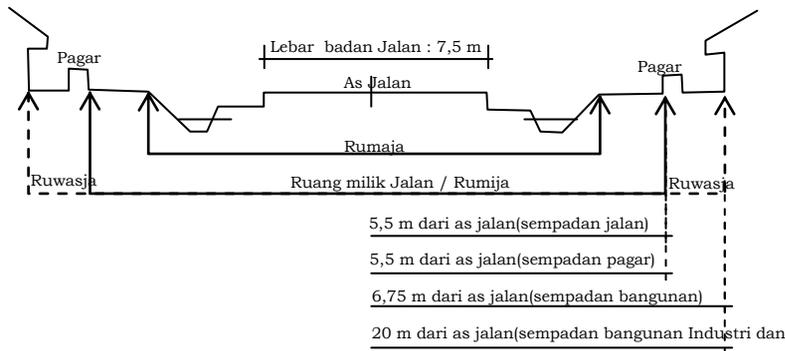
Jalan Lokal :

Garis sempadan jalan lokal primer adalah 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan.



Huruf f

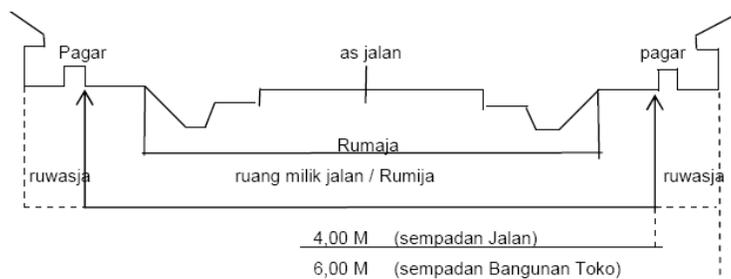
Garis sempadan jalan lokal sekunder adalah 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan.



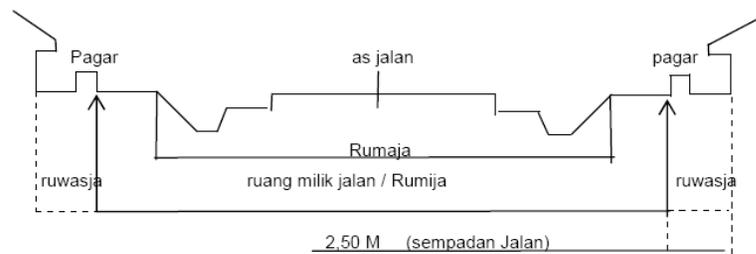
Huruf g

Jalan Lingkungan :

Garis sempadan Jalan Lingkungan Primer adalah 4 (empat) meter dari as jalan.



Garis Sempadan Jalan Lingkungan Sekunder : adalah 2,5 (dua koma lima) meter dari as jalan.



Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

TPA harus jauh jaraknya dari pusat pelayanan/lingkungan bangunan paling rendah 10 km (sepuluh kilometer), angin tidak bertiup ke arah kabupaten yang terlihat dari peta geologis dan geohidrologis, sehingga tidak mencemari air tanah. Daerah TPA merupakan area bebas banjir, jenis tanah kedap air dan tercakup dalam perencanaan tata ruang daerah serta areal yang tidak produktif untuk pertanian (sumber : SIN T - 13 - 1990 - K tentang Tata Cara Pengelolaan Teknik Sampah Perkotaan).

Sempadan Bangunan terhadap TPA Existing jaraknya paling rendah 1 km (satu kilometer) dengan memperhatikan mekanisme pengolahan

sampah sehingga menjadi zero waste sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang dilakukan secara bertahap sesuai kemampuan Daerah.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

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 ditetapkan sebagai 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 37

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, dll.

Yang dimaksud dengan efektivitas tata ruang-dalam adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antarruang, dll.

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 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

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 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

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.

Ayat (2)

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

- a. menyebabkan perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui, berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. mengakibatkan spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terancam punah; atau habitat alamnya mengalami kerusakan;
- d. menimbulkan kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (hutan lindung, cagar alam, taman nasional, suaka margasatwa, dan sebagainya) yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. mengubah atau memodifikasi bentuk lahan dan bentang alam;
- g. mengakibatkan/ menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan/atau pemerintah.
- h. Kegiatan yang mempunyai resiko tinggi dan/ atau mempengaruhi pertahanan negara.
- i. Penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.

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)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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 (4)

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.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Yang dimaksud 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.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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*.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

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

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

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

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.

Pasal 86

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan aksesibilitas pada bangunan gedung meliputi 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 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Yang dimaksud dengan bencana lain, seperti bila terjadi gempa, kerusakan, atau kejadian darurat lain yang menyebabkan pengguna bangunan gedung harus dievakuasi.

Pasal 89

Yang dimaksud dengan bencana lain, seperti bila terjadi gempa, kerusakan, atau kejadian darurat lain yang menyebabkan pengguna bangunan gedung harus dievakuasi.

## Pasal 90

### 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 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

- Rencana 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/tenaga ahli tempat bekerja..
- Termasuk tenaga ahli/berpengalaman adalah tenaga/staf dari Dinas Pekerjaan Umum yang memiliki latar belakang pendidikan yang sesuai.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

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.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

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

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

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.

Pasal 136

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.

#### Pasal 137

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

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

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

#### Pasal 138

Cukup jelas.

#### Pasal 139

Cukup jelas.

#### Pasal 140

Cukup jelas.

#### Pasal 141

Cukup jelas.

#### Pasal 142

Cukup jelas.

#### Pasal 143

Cukup jelas.

#### Pasal 144

Cukup jelas.

#### Pasal 145

Cukup jelas.

#### Pasal 146

Cukup jelas.

#### Pasal 147

Cukup jelas.

#### Pasal 148

Cukup jelas.

#### Pasal 149

Cukup jelas.