



BUPATI SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SEMARANG
NOMOR 2 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SEMARANG,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung mengamanahkan setiap pemerintahan daerah wajib mempunyai peraturan daerah yang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c dipandang perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
 3. Undang - Undang Nomor 67 Tahun 1958 tentang Perubahan Batas - batas Wilayah Kotapraja Salatiga dan Daerah Swatantra Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1652);

4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) ;
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670)
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
7. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
11. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
13. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
14. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
15. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);

16. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
17. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5072);
18. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
19. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
20. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
21. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
22. 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 5657);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3500) ;

25. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4161);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
32. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
33. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);
34. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 82, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4858);
35. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

36. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74);
37. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Ijin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48);
38. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29 /Prt/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
39. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/Prt/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas Dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
40. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Ijin Mendirikan Bangunan Gedung;
41. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25 Tahun 2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
43. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 Tentang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
44. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
45. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
46. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6);
47. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46 Seri E Nomor 7) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2013 Nomor 9);
48. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6);

49. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Dan Pembinaan Jasa Konstruksi Di Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2014 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2014 Nomor 74);
50. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 16 Tahun 2006 tentang Izin Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2006 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 16);
51. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6);
52. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Perijinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2012 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 3) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 12 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Perijinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2014 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 10);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SEMARANG
dan
BUPATI SEMARANG

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 negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Semarang.

3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah 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. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Semarang yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
6. Bupati adalah Bupati Semarang.
7. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi yang selanjutnya disebut SKPD yang membidangi adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang memiliki tugas pokok dan fungsi sesuai dengan bidang terkait.
8. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disebut APBD adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Semarang.
9. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
13. Bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional adalah bangunan gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
14. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
15. Rumah adalah bangunan gedung yang terdiri atas ruangan atau gabungan ruangan yang berhubungan satu sama lain, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian.
16. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi memiliki kekuatan lebih dari 20 (dua puluh) tahun;
17. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi memiliki kekuatan antara 5 (lima) tahun sampai 15 (lima belas) tahun;

18. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan/tempat bekerja/tempat tinggal yang sifatnya digunakan sementara waktu dan dari segi konstruksi umumnya kurang dari 5 (lima) tahun.
19. Bangunan Cagar Budaya adalah bangunan/tugu/monumen yang berupa kesatuan/kelompok, atau bagian-bagian atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
20. Bangunan Menara Telekomunikasi adalah bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, di mana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
21. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
22. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
23. Kaveling/persil adalah suatu perpeetakan tanah dengan batas-batas tertentu yang dapat dipergunakan bagi pembangunan gedung;
24. Pekarangan adalah bagian dari suatu kaveling/persil, termasuk daerah hijau pada bangunan yang tidak merupakan bagian dari bangunan gedung.
25. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
26. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
27. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
28. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
29. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
30. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

31. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
32. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
33. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
34. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Semarang yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
35. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Semarang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana detail tata ruang Kabupaten Semarang dan rencana tata ruang kawasan strategis Kabupaten Semarang yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
36. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
37. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
38. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
39. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
40. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
41. Daerah hijau pada bangunan yang selanjutnya disebut DHB adalah ruang terbuka pada bagian bangunan gedung yang dimanfaatkan untuk penghijauan.
42. Jarak antar bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari bidang terluar antara masa bangunan gedung di dalam satu kaveling/persil;
43. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar ke bagian tertinggi dari konstruksi bangunan gedung tersebut;
44. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan;

45. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan;
46. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL;
47. Sumur resapan air hujan adalah sistem resapan buatan yang dapat menampung air hujan akibat dari adanya penutupan permukaan tanah oleh bangunan gedung dan prasarannya, yang disalurkan melalui atap, pipa talang maupun saluran, dapat berbentuk sumur, kolam dengan resapan, saluran porous dan sejenisnya.
48. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
49. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya selanjutnya disebut SLF.
50. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara periodik dengan keputusan Bupati.
51. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan IMB, SLF, bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau persetujuan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.
52. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan.
53. Garis Sempadan Sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai.
54. Garis Sempadan Saluran adalah garis batas luar pengamanan saluran.
55. Garis Sempadan danau, waduk, mata air, adalah garis batas luar pengamanan danau, waduk dan mata air.
56. Garis Sempadan Jalan adalah garis batas luar pengamanan jalan atau rencana lebar jalan.
57. Garis Sempadan Jembatan adalah garis batas luar pengamanan jembatan.
58. Garis Sempadan Jalan Masuk adalah garis yang di atasnya atau di belakangnya dapat dibuat awal perubahan peil jalan masuk ke pekarangan.
59. Garis Sempadan Jalan Rel Kereta Api adalah garis batas luar pengamanan rel kereta api.
60. Garis Sempadan Pagar adalah garis yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat dibuat pagar.
61. Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat didirikan bangunan.

62. Sempadan Sungai/Saluran adalah kawasan sepanjang sungai/saluran yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai saluran dan dibatasi kanan/kirinya oleh garis sempadan.
63. Sempadan jalan adalah kawasan sepanjang jalan yang dibatasi oleh as jalan dan garis sempadan jalan.
64. Sempadan jalan Rel Kereta Api adalah kawasan sepanjang jalan rel kereta api yang dibatasi oleh batas luar damija dan damaja.
65. Sempadan Pagar adalah kawasan sepanjang sungai/saluran/jalan rel kereta api yang dibatasi oleh garis sempadan pagar.
66. Sempadan Bangunan adalah kawasan sepanjang sungai /saluran /jalan/rel kereta api yang diatasi oleh garis sempadan pagar dan sempadan bangunan.
67. Peternakan adalah kegiatan mengembangbiakkan dan membudidayakan hewan ternak untuk mendapatkan manfaat dan hasil dari kegiatan tersebut
68. Sungai adalah tempat-tempat dan wadah-wadah serta jaringan pengaliran air mulai dari mata air sampai muara dengan dibatasi kanan dan kirinya serta sepanjang pengalirannya oleh garis sempadan.
69. Tanggul adalah bangunan pengendali sungai yang dibangun dengan persyaratan teknis tertentu untuk melindungi daerah sekitar sungai terhadap limpasan air sungai.
70. Saluran adalah suatu sarana/wadah/alur untuk mengalirkan sejumlah air tertentu sesuai dengan fungsinya.
71. Danau adalah bagian dan sungai yang lebar dan kedalamannya secara alamiah jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan.
72. Embung adalah bangunan konservasi air berbentuk kolam / waduk berukuran mikro dengan ketinggian tubuh bendung kurand dari 15 m (lima belas meter) untuk menampung air hujan dan air limpasan (run off) serta sumber air lainnya untuk mendukung usaha pertanian, perkebunan dan peternakan. Air yang ditampung digunakan sebagai sumber irigasi suplementer.
73. Mata Air adalah tempat air tanah keluar sebagai aliran permukaan yang mempunyai debit sekurang-kurangnya 5 (lima) liter/detik.
74. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
75. Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum.
76. Jalan Arteri adalah jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh. kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien.
77. Jalan Kolektor adalah jalan yang melayani angkutan pengumpulan dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi.
78. Jalan Kolektor Primer menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua atau menghubungkan kota jenjang kedua dengan kota jenjang ketiga.
79. Jalan Inspeksi adalah jalan yang menuju bangunan sungai irigasi yang pembinaannya dilakukan oleh pejabat atau orang yang ditunjuk oleh dan bertindak untuk dan atas pimpinan instansi atau badan hukum atau perorangan untuk melaksanakan pembinaan atas bangunan sungai/irigasi saluran tersebut.

80. Jalan Rel Kereta Api adalah jalan yang dipergunakan untuk kereta api atau angkutan yang beroda baja.
81. As Jalan adalah suatu garis yang diambil ditengah-tengah lebar perkerasan jalan dan atau rencana jalan.
82. Pagar adalah barang yang digunakan untuk membatasi suatu daerah dengan daerah lain.
83. Pemilik Bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
84. 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.
85. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB
86. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari TABG yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung;
87. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah di nilai/dievaluasi.
88. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung;
89. Standar Nasional Indonesia selanjutnya disingkat SNI adalah suatu spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait, dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keamanan, keselamatan, lingkungan, perkembangan iptek, pengalaman, perkembangan masa kini dan mendatang untuk memperoleh manfaat sebesar-besarnya, yang ditetapkan oleh Badan Standarisasi Nasional dan berlaku secara nasional di Indonesia;
90. Pemanfaatan Bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
91. Kegagalan Bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian ditinjau dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum;
92. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
93. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
94. Pelestarian bangunan gedung/lingkungannya 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.

95. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
96. Pembongkaran bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
97. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
98. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
99. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
100. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
101. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
102. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
103. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
104. 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.
105. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk tokoh agama / budayawan dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

106. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
107. 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.
108. Saluran Udara Tegangan Rendah yang selanjutnya disingkat SUTR adalah saluran udara listrik yang memiliki kapasitas hingga 1 KVA (satu Kilo Volt Ampere).
109. Saluran Udara Tegangan Menengah yang selanjutnya disingkat SUTM adalah saluran udara listrik yang memiliki kapasitas 20 KVA (dua puluh Kilo Volt Ampere).
110. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran udara listrik yang memiliki kapasitas 150 KVA (seratus lima puluh Kilo Volt Ampere).
111. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi SUTET yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran udara listrik yang memiliki kapasitas 500 kVA (lima ratus Kilo Volt Ampere).

BAB II ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengaturan Bangunan gedung diselenggarakan berdasarkan asas :

- a. kemanfaatan;
- b. keandalan;
- c. keseimbangan; dan
- d. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

Maksud dari peraturan daerah ini adalah sebagai acuan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sejak dari perencanaan, perizinan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian, kelaikan dan pembongkaran bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

Peraturan daerah ini bertujuan untuk:

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

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 5

Ruang lingkup peraturan daerah ini meliputi ketentuan mengenai:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. TABG;
- e. peran masyarakat;
- f. pembinaan;
- g. sanksi administratif;
- h. ketentuan penyidikan;
- i. ketentuan pidana;
- j. ketentuan peralihan; dan
- k. ketentuan penutup.

BAB IV FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RDTR / RTBL.
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung fungsi hunian;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus; dan
 - f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 7

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf a dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf b dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;

- d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan tempat ibadah dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf c dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung perkantoran;
 - b. bangunan gedung perdagangan;
 - c. bangunan gedung perindustrian;
 - d. bangunan gedung perhotelan;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara; dan
 - h. bangunan gedung untuk peternakan dan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya.
- (4) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf d dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
 - c. bangunan gedung kebudayaan;
 - d. bangunan gedung laboratorium ; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Bangunan fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf e dengan fungsi utama sebagai tempat kegiatan yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan / atau mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, adalah bangunan gedung untuk pertahanan keamanan.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf f dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah – toko (ruko);
 - b. bangunan rumah – kantor (rukan);
 - c. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran;
 - d. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran – perhotelan; dan
 - e. bangunan multi fungsi lain sejenisnya.

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung yang harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RDTR/RTBL dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan dari Bupati.

Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas meliputi:
 1. bangunan gedung sederhana;
 2. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 3. bangunan gedung khusus.
- b. tingkat permanensi meliputi:
 1. bangunan gedung darurat atau sementara,;
 2. bangunan gedung semi permanen; serta
 3. bangunan gedung permanen.
- c. tingkat risiko kebakaran meliputi:
 1. tingkat risiko kebakaran rendah;
 2. tingkat risiko kebakaran sedang; serta
 3. tingkat risiko kebakaran tinggi.
- d. klasifikasi zonasi rawan bencana di daerah termasuk zonasi bencana banjir, tanah longsor dan letusan gunung berapi;
- e. klasifikasi lokasi bangunan meliputi:
 1. bangunan gedung di lokasi renggang;
 2. bangunan gedung di lokasi sedang; serta
 3. bangunan gedung di lokasi padat.
- f. klasifikasi ketinggian bangunan gedung meliputi:
 1. bangunan gedung bertingkat rendah;
 2. bangunan gedung bertingkat sedang; serta
 3. bangunan gedung bertingkat tinggi.
- g. klasifikasi kepemilikan meliputi:
 1. bangunan gedung milik negara;
 2. bangunan gedung milik perorangan; serta
 3. bangunan gedung milik badan usaha.

Pasal 10

- (1) Bupati menetapkan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung melalui penerbitan IMB kecuali untuk bangunan gedung dengan fungsi khusus.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Perubahan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung yang sesuai dengan peruntukan ruang seperti diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (4) Perubahan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung dan ditetapkan dalam IMB.

BAB V PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. status kepemilikan hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan terdiri atas:
 1. persyaratan peruntukan lokasi;
 2. persyaratan intensitas bangunan gedung;
 3. persyaratan arsitektur bangunan gedung;
 4. persyaratan pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; serta
 5. RTBL bagi wilayah yang sudah memiliki.
 - b. persyaratan keandalan bangunan terdiri atas :
 1. persyaratan keselamatan;
 2. persyaratan kesehatan;
 3. persyaratan kenyamanan; serta
 4. persyaratan kemudahan
- (4) Persyaratan pembangunan bangunan gedung diatas atau di bawah prasaran/sarana umum, di atas atau di bawah air dan pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air.
- (5) Persyaratan bangunan gedung dengan gaya /langgam tradisional penggunaan simbol dan unsur/ elemen tradisional serta kearifan lokal.
- (6) Persyaratan bangunan gedung semi permanen dan gedung darurat.
- (7) Persyaratan bangunan gedung di lokasi rawan bencana alam.
- (8) Persyaratan bangunan gedung di kawasan sekitar rawan, bangunan gedung di kawasan yang berlereng dan bangunan gedung untuk fungsi bangunan perternakan.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif

Paragraf 1 Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah.
- (2) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.

Paragraf 2 Status Kepemilikan Bangunan gedung

Pasal 13

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Bupati, kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Penetapan surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Paragraf 3
IMB

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Bupati melalui SKPD yang membidangi perizinan untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung.
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat KRK untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (3) Bupati melalui SKPD yang membidangi perizinan wajib memberikan surat KRK tanpa dipungut biaya untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (5) Dalam surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 15

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 16

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi :
 - a. persyaratan peruntukan bangunan gedung dan intensitas bangunan gedung;
 - b. persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
 - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Persyaratan peruntukan bangunan gedung dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat.
- (4) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (5) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (6) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa AMDAL, UKL/ UPL, dan surat pernyataan pengelolaan dan pemantauan lingkungan (SPPL) diwajibkan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (7) Bangunan gedung yang dibangun:
 - a. di atas prasarana dan sarana umum;
 - b. di bawah prasarana dan sarana umum;
 - c. di bawah atau di atas air;
 - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi; dan
 - e. di daerah yang berpotensi bencana alam.harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Bupati.
- (8) Bangunan gedung yang pendiriannya diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup, harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dan SKPD yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan Bangunan gedung

Pasal 17

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung, yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung.

Pasal 18

- (1) Apabila terjadi perubahan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi dan fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus dilakukan penyesuaian.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4
Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 19

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
 - a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 - b. penetapan KDB, KLB dan jumlah lantai;
 - c. perhitungan KDB dan KLB;
 - d. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
 - e. jarak bebas bangunan gedung;
 - f. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung, berdasarkan peraturan terkait tentang rencana tata ruang dan peraturan tentang RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi ketentuan KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi ketentuan tentang JLB dan KLB pada tingkatan KLB rendah, sedang dan tinggi.

Pasal 20

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.
- (4) Apabila belum ditentukan dalam tata ruang setempat maka besaran KDB diatur sebagai berikut :
 - a. bangunan gedung fungsi hunian antara lain bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret, bangunan rumah tinggal susun; dan bangunan rumah tinggal sementara dibangun dengan KDB paling banyak 85% (delapan puluh lima perseratus) dari luas lahan dan secara fungsional dan estetika hendaknya cenderung mencerminkan perwujudan-perwujudan pada segi budaya setempat namun tidak meninggalkan segi efisiensi.
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan antara lain bangunan masjid, mushalla, langgar, surau, bangunan gereja, kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan tempat ibadah dengan sebutan lainnya ditentukan dengan KDB paling banyak sebesar 60% (enam puluh per seratus);
 - c. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perkantoran dibangun dengan KDB paling banyak 60% (enam puluh per seratus) dari luas lahan dan secara tradisional dan estetika hendaknya mencerminkan sosial budaya setempat.
 - d. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perdagangan, bangunan gedung perhotelan, ditentukan paling banyak KDB 80% (delapan puluh per seratus) dan harus memiliki pintu bahaya dengan ketentuan sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan tidak lebih dari 7 (tujuh) menit;
 - e. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perindustrian, bangunan gedung wisata dan rekreasi, bangunan gedung terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan sementara, bangunan gedung untuk peternakan dan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya diatur dengan KDB tidak melebihi 40% (empat puluh per seratus) dari luas lahan, dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung dan pembuangan bahan sisa harus tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan dan / atau tidak merusak keseimbangan lingkungan;
 - f. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya antara lain bangunan gedung pelayanan pendidikan, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung kebudayaan, bangunan gedung laboratorium; dan bangunan gedung pelayanan umum ditentukan dengan KDB paling banyak sebesar 60% (enam puluh per seratus);
 - g. bangunan fungsi khusus antara lain bangunan gedung untuk reaktor nuklir dan instalasi pertahanan keamanan ditentukan dengan KDB paling banyak sebesar 60% (enam puluh per seratus) atau sesuai kepentingan berdasar perundangan yang berlaku;

- h. bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain bangunan rumah – toko (rukoko), bangunan rumah – kantor (rukan), bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran, bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran - perhotelan, bangunan multi fungsi lain sejenisnya dibangun dengan KDB tidak melebihi 60% (enam puluh per seratus) dari luas lahan.

Pasal 21

- (1) Bangunan gedung termasuk rumah tinggal yang berada di kawasan wisata ditentukan dengan KDB paling banyak sebesar 30% (tiga puluh per seratus) , KDH paling banyak sebesar 70% (tujuh puluh per seratus) dengan KLB paling banyak 4 (empat) lantai.
- (2) Bangunan gedung termasuk rumah tinggal yang berada di kawasan wisata, harus memperhatikan segi arsitektur yang ramah lingkungan dan menghargai bentang alam.

Pasal 22

- (1) Bangunan gedung untuk fungsi industri wajib memiliki ijin lingkungan dengan kriteria :
 - a. luas lahan paling sedikit 5 Ha (lima hektar) atau luas bangunan paling sedikit 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) diwajibkan AMDAL;
 - b. luas lahan kurang dari 5 Ha (lima hektar) atau luas bangunan kurang dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) diwajibkan UKL / UPL atau SPPL.
- (2) Bangunan gedung untuk fungsi industri harus memperhatikan arsitektur daerah setempat dan ditentukan dengan : KDB paling banyak sebesar 40% (empat puluh per seratus), KDH paling banyak sebesar 60% (enam puluh per seratus).
- (3) Ketinggian bangunan gedung untuk fungsi industri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan kriteria :
 - a. di lokasi jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai, paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 - b. di lokasi jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 8 (delapan) lantai; dan
 - c. di lokasi jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai.

Pasal 23

- (1) Bangunan gedung di daerah tepi sungai harus memperhatikan arsitektur bangunan kokoh dan yang ramah lingkungan, juga memperhatikan bentang alam.
- (2) Bangunan gedung di daerah tepi sungai ditentukan dengan KDB paling banyak sebesar 60% (enam puluh per seratus), KDH paling banyak sebesar 40% (empat puluh per seratus) dengan KLB paling banyak 2 (dua) lantai.

Pasal 24

- (1) Bangunan gedung untuk peternakan dan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya diatur dengan KDB paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari luas lahan, KDH paling banyak sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dan KLB paling banyak 2 (dua) lantai.
- (2) Bangunan gedung untuk peternakan dan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya harus dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung dan pembuangan bahan sisa harus tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan dan / atau tidak merusak keseimbangan lingkungan;
- (3) Bangunan gedung untuk peternakan dan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya harus dilengkapi ijin lingkungan.

Pasal 25

- (1) Bangunan gedung yang berada di kawasan hutan lindung dan cagar alam ditentukan dengan KDB tidak melebihi 20% dari luas lahan, KDH paling banyak sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dan KLB tidak lebih dari 2 (dua) lantai.
- (2) Bangunan gedung di kawasan hutan lindung dan cagar alam harus memperhatikan arsitektur bangunan yang ramah lingkungan dan memperhatikan bentang alam.

Pasal 26

- (1) Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai KDB dan KLB yang dibedakan dalam KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (2) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (3) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu, dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Persyaratan ketinggian bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (5) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (6) Apabila belum ditentukan dalam tata ruang setempat ketinggian bangunan diatur sebagai berikut :
 - a. bangunan gedung fungsi hunian antara lain bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret, bangunan rumah tinggal susun dan bangunan rumah tinggal sementara ditentukan :
 1. pada lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh per seratus sampai dengan empat puluh lima per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 2 (dua) lantai;
 2. di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima per seratus sampai dengan enam puluh per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;

3. di lokasi padat KDB 60%-75% (enam puluh per seratus sampai dengan tujuh puluh lima per seratus/lebih) mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai, paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 4. di lokasi tepi sungai, waduk, embung, mata air mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;
 5. di lokasi tepi rel kereta api mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;
 6. di lokasi jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 7. di lokasi jalan kolektor primer dan Jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 8 (delapan) lantai; dan
 8. di lokasi jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai.
- b. bangunan gedung fungsi keagamaan antara lain bangunan masjid, mushalla, langgar, surau, bangunan gereja, kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan tempat ibadah dengan sebutan lainnya ditentukan :
1. pada lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh sampai dengan empat puluh lima per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 2 (dua) lantai;
 2. di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima sampai dengan enam puluh per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai; dan
 3. di lokasi padat KDB 60%-75%/lebih (enam puluh sampai dengan tujuh puluh lima per seratus / lebih) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai.
- c. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perdagangan, bangunan gedung perhotelan, ditentukan :
1. pada lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh sampai dengan empat puluh lima per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 2 (dua) lantai;
 2. di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima sampai dengan enam puluh per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;
 3. di lokasi padat KDB 60%-75%/lebih (enam puluh sampai dengan tujuh puluh lima per seratus / lebih) mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai dan paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 4. di lokasi jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai dan paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 5. di lokasi jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 8 (delapan) lantai; dan
 6. di lokasi jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai.
- d. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung wisata dan rekreasi, bangunan gedung terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan sementara, bangunan gedung untuk peternakan, dan bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya ditentukan :

1. pada lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh sampai dengan empat puluh lima per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 2 (dua) lantai;
 2. di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima sampai dengan enam puluh per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;
 3. di lokasi padat KDB 60%-75%/lebih (enam puluh sampai dengan tujuh puluh lima per seratus / lebih) mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 4. di lokasi jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai, paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 5. di lokasi jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 8 (delapan) lantai; dan
 6. di lokasi jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai.
- e. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perkantoran ditentukan :
1. pada lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh sampai dengan empat puluh lima per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 2 (dua) lantai;
 2. di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima sampai dengan enam puluh per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;
 3. di lokasi padat KDB 60%-75%/lebih (enam puluh sampai dengan tujuh puluh lima per seratus / lebih) mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 4. di lokasi jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 5. di lokasi jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 8 (delapan) lantai; dan
 6. di lokasi jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai.
- f. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya antara lain bangunan gedung pelayanan pendidikan, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung kebudayaan, bangunan gedung laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum ditentukan :
1. pada lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh sampai dengan empat puluh lima per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 2 (dua) lantai;
 2. di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima sampai dengan enam puluh per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;
 3. di lokasi padat KDB 60%-75%/lebih (enam puluh sampai dengan tujuh puluh lima per seratus / lebih) mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai paling banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG.
- g. bangunan fungsi khusus antara lain bangunan gedung untuk instalasi pertahanan keamanan ditentukan berdasar perundangan yang berlaku;

- h. bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain bangunan rumah – toko (rukoko), bangunan rumah – kantor (rukan), bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran, bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran - perhotelan, bangunan multi fungsi lain sejenisnya ditentukan pada :
1. di lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh sampai dengan empat puluh lima per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 2 (dua) lantai;
 2. di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima sampai dengan enam puluh per seratus) mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai;
 3. di lokasi padat KDB 60%-75%/lebih (enam puluh sampai dengan tujuh puluh lima per seratus / lebih) mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 4. di lokasi jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian paling sedikit 2 (dua) lantai banyak 8 (delapan) lantai dan / atau sesuai pertimbangan TABG;
 5. di lokasi jalan kolektor primer jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian banyak 8 (delapan) lantai; dan
 6. di lokasi jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian paling banyak 4 (empat) lantai.

Pasal 27

- (1) Garis sempadan bangunan gedung mengacu pada RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah.

Pasal 28

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan meliputi:
 - a. garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
 - b. jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan perkaveling, persil, dan/atau per kawasan; dan
 - c. jarak bebas bangunan harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan pelaksanaan pembangunannya.
- (3) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang RTRW dan Peraturan Daerah tentang RDTR dan / atau Peraturan Bupati tentang RTBL.

- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Penetapan garis sempadan bangunan dengan tepi jalan, saluran, jalan kereta api, tepi sungai, mata air, embung, lereng dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (6) 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.
- (7) Apabila belum ditentukan dalam tata ruang setempat maka jarak antar bangunan diatur sebagai berikut :
 - a. bangunan gedung fungsi hunian antara lain bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret, bangunan rumah tinggal susun; dan bangunan rumah tinggal sementara harus mempunyai jarak bangunan dengan sekitarnya paling sedikit 1 (satu) meter.
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan antara lain bangunan masjid, mushalla, langgar, surau, bangunan gereja, kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan tempat ibadah dengan sebutan lainnya ditentukan jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya paling sedikit 4 (empat) meter;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perkantoran harus mempunyai jarak dengan bangunan sekitarnya paling sedikit 6 (enam) meter.
 - d. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perdagangan, bangunan gedung perhotelan, harus mempunyai jarak dengan bangunan sekitarnya paling sedikit 6 (enam) meter.
 - e. bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perindustrian, bangunan gedung wisata dan rekreasi, bangunan gedung terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan sementara, bangunan gedung untuk peternakan dan Bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan lain di sekitarnya paling sedikit sama dengan tinggi bangunan atau pekarangannya 6 (enam) meter;
 - f. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya antara lain bangunan gedung pelayanan pendidikan, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung kebudayaan, bangunan gedung laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum ditentukan jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya paling sedikit 4 (empat) meter;
 - g. bangunan fungsi khusus antara lain bangunan gedung untuk reaktor nuklir; dan instalasi pertahanan keamanan ditentukan jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya paling sedikit 10 (sepuluh) meter atau sesuai kepentingan berdasar perundangan yang berlaku;
 - h. bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain bangunan rumah – toko (ruko), bangunan rumah – kantor (rukan), bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran, bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran - perhotelan, bangunan multi fungsi lain sejenisnya harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan

lain di sekitarnya paling sedikit sama dengan tinggi bangunan atau pekarangannya 6 (enam) meter;

Pasal 29

- (1) Untuk bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah, paling banyak berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak boleh melewati batas-batas pekarangan.
- (2) Tidak menempatkan pintu, jendela dan/atau lubang angin (ventilasi) yang berbatasan langsung dengan tetangga atau yang dapat menimbulkan gangguan keleluasaan pribadi tetangga atau lingkungan sekitarnya.
- (3) Apabila tinggi tanah pekarangan terhadap kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditentukan oleh SKPD yang membidangi bangunan dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari TABG.
- (4) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.
- (5) Untuk bangunan tunggal, lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% (lima puluh per seratus) dari lebar persil.

Pasal 30

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang terkait.
- (3) KDH yang belum diatur dalam RTRW/RDTR/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).

Pasal 31

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang paling tinggi 3 (tiga) meter diukur dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan, untuk bangunan rumah tinggal paling tinggi 2 (dua) meter diukur dari permukaan pekarangan terendah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk bangunan industri paling tinggi 2,5 (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 (lima puluh) cm di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan, dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.
- (5) Letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada kapling posisi sudut, untuk bangunan rumah tinggal paling sedikit 8 (delapan) meter dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling sedikit 20 (dua puluh) meter dihitung dari titik belokan tikungan.

- (6) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan yang jauh dengan belokan/tikungan jalan.

Pasal 32

- (1) Setiap pembuatan bangunan baru atau perubahan bentuk, pemegang ijin harus mentaati ketentuan garis sempadan yang ditetapkan dalam gambar rencana bangunan yang diijinkan.
- (2) Letak garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap jalan, apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut :
- a. garis sempadan pagar terhadap jalan arteri primer dan sekunder adalah paling sedikit 12,5 (dua belas koma lima) meter dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah paling sedikit 20,5 (dua puluh koma lima) meter dari as jalan;
 - b. khusus garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan arteri primer dan sekunder ditentukan 40 (empat puluh) meter dari as jalan;
 - c. garis sempadan pagar terhadap jalan kolektor primer adalah paling sedikit 7,5 m (tujuh koma lima) meter dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah paling sedikit 14,5 (empat belas koma lima) meter dari as jalan;
 - d. garis sempadan pagar terhadap jalan kolektor sekunder adalah paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah paling sedikit 9,5 (sembilan koma lima) meter dari as jalan;
 - e. khusus garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder ditentukan 30 (tiga puluh) meter dari as jalan;
 - f. garis sempadan pagar terhadap jalan lokal primer adalah paling sedikit 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah paling sedikit 10,75 (sepuluh koma tujuh puluh lima) meter dari as jalan;
 - g. garis sempadan pagar terhadap jalan lokal sekunder adalah paling sedikit 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah paling sedikit 6,75 (enam koma tujuh puluh lima) meter dari as jalan;
 - h. garis sempadan pagar terhadap jalan inspeksi adalah 5 (lima meter) dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 10 (sepuluh) meter dari as jalan;
 - i. garis sempadan pagar terhadap jalan lingkungan primer adalah 4 (empat) meter dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 9 (sembilan) meter dari as jalan; dan
 - j. garis sempadan pagar terhadap jalan lingkungan sekunder adalah 2,5 (dua koma lima) meter dari as jalan, sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 4 (empat) meter dari as jalan.
- (3) 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.
- (4) Garis sempadan pagar dan bangunan terhadap jalan galian dan timbunan diukur mulai dari garis keruntuhannya.

- (5) Garis Sempadan pagar dan bangunan pada jalan sekitar alun – alun di pusat kota diukur dari as jalan adalah 10 (sepuluh) meter sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 15 (lima belas) meter.
- (6) Apabila terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan berubahnya fungsi jalan, garis sempadan bangunan bagi bangunan yang sudah ada paling sedikit sebesar setengah dari ketentuan yang telah ditetapkan pada ayat (1).
- (7) 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, pohon-pohon, tumbuh-tumbuhan;
 - e. jalur pemisah;
 - f. rambu – rambu lalu lintas;
 - g. jaringan utilitas;
 - h. parkir;
 - i. saluran air hujan; dan
 - j. sarana umum,
- (8) Pemanfaatan tikungan dalam untuk tanaman/ tumbuh-tumbuhan tingginya tidak boleh lebih dari 1 (satu) meter, diukur dari bagian terendah perkerasan jalan pada tikungan tersebut apabila jari-jari dari as jalan kurang dari 6 (enam) kali lebar sempadan jalan,
- (9) Pemanfaatan ruang di atas jalan untuk bangunan umum/ benda yang melintas diatas jalan paling rendah dari 5 (lima) meter, diukur dari bagian badan jalan yang tertinggi sampai bagian bawah bangunan/benda tersebut.
- (10) Pemanfaatan sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak boleh mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak konstruksi jalan serta harus dengan izin pembina jalan.
- (11) Untuk Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sempadan jalan negara, provinsi, dan jalan kabupaten tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 33

- (1) Garis sempadan saluran/jaringan irigasi ditujukan untuk menjaga agar fungsi saluran/jaringan irigasi tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di sekitarnya.
- (2) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggung, diukur dari kaki tanggul, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
 - a. garis sempadan pagar 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya 5 (lima) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 (empat) m³/detik atau lebih;
 - b. garis sempadan pagar 2 (dua) meter dan garis sempadan bangunannya 4 (empat) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan dengan debit 1-4 (satu sampai dengan empat) m³/detik; dan
 - c. garis sempadan pagar 1 (satu) meter dan garis sempadan bangunannya 3 (tiga) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 (satu) m³/detik.

- (3) Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggul adalah 10 (sepuluh) meter diukur dari kaki tanggul.
- (4) 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 (lima) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 8 (delapan) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 (empat) m³/detik atau lebih;
 - b. garis sempadan pagar sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 4 (empat) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1-4 (satu sampai dengan empat) m³/detik;
 - 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) m³/detik;
 - d. 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;
 - e. pada kawasan yang bangunannya sudah padat apabila tidak ditentukan lain maka jarak garis sempadan pagar paling sedikit sama dengan kedalaman saluran irigasi;
 - f. untuk saluran irigasi yang mempunyai kedalaman kurang dari 1 (satu) meter maka jarak garis sempadan pagar paling sedikit 1 (satu) meter; dan
 - g. bagi saluran tidak bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan pagar dapat berimpit dengan tepi saluran dan garis sempadan bangunan sebesar 2,5 (dua koma lima) meter diukur dari tepi saluran.
- (5) Garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggul, diukur dari sisi luar kaki tanggul, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut
 - a. jarak garis sempadan pagar paling sedikit sama dengan ketinggian tanggul saluran irigasi;
 - b. jarak sempadan pagar untuk tanggul yang mempunyai ketinggian kurang dari 1 (satu) meter, jarak garis sempadan paling sedikit 1 (satu) meter; dan
 - c. 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) Garis sempadan pagar terhadap saluran pembuang irigasi apabila tidak ditentukan lain maka ditetapkan sebagai berikut :
 - a. garis sempadan saluran pembuang irigasi tak bertanggul jaraknya diukur dari tepi luar kanan dan kiri saluran pembuang irigasi dan

- garis sempadan saluran pembuang irigasi bertanggung diukur dari sisi luar kaki tanggul; dan
- b. garis sempadan saluran pembuang irigasi jaraknya diukur dari sisi/tepi luar saluran pembuang irigasi atau sisi/tepi luar jalan inpeksi.
- (7) Daerah sempadan saluran hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan – kegiatan sebagai berikut :
- a. bangunan penunjang yang bersifat non komersil misal : pos jaga, tempat parkir, taman dan tanaman penghijauan;
 - b. pemasangan 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.

Pasal 34

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

- (7) Khusus garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalur kereta api sebagaimana dimaksud ayat (6) ditentukan 14 (empat belas) meter.
- (8) Pemanfaatan sempadan jalan rel kereta api hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan lalu lintas kereta api dan dilaksanakan oleh PT. Kereta Api Indonesia.

Pasal 35

- (1) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai ditetapkan sebagai berikut:
 - a. paling sedikit 3 (tiga) meter dari tepi kiri - kanan tanggul pada sungai bertanggul di kawasan perkotaan;
 - b. paling sedikit 5 (lima) meter dari tepi kiri - kanan tanggul pada sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan;
 - c. paling sedikit 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri - kanan sungai tidak bertanggul dengan kedalaman kurang dari 3 (tiga) meter di kawasan perkotaan;
 - d. paling sedikit 15 (lima belas) meter dari tepi kiri - kanan sungai tidak bertanggul dengan kedalaman 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter di kawasan perkotaan;
 - e. paling sedikit 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri - kanan sungai tidak bertanggul dengan kedalaman lebih dari 20 (dua puluh) meter di kawasan perkotaan;
 - f. paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi kiri - kanan sungai tidak bertanggul yang berada di luar kawasan perkotaan.
 - g. Sungai tidak bertanggul diluar kawasan perkotaan terdiri atas :
 1. sungai besar dengan Daerah Aliran Sungai (DAS) lebih besar dari 500 (lima ratus) kilometer persegi; dan
 2. sungai kecil dengan luas Daerah Aliran Sungai (DAS) kurang dari atau sama dengan 500 (lima ratus) kilometer persegi.
 - h. Garis sempadan sungai besar tidak bertanggul diluar kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada huruf g angka (1) ditentukan paling sedikit 100 (seratus) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
 - i. Garis sempadan sungai kecil tidak bertanggul diluar kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada huruf g angka (2) ditentukan paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
- (2) 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. pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (3) Pemanfaatan sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengurangi fungsi sungai dan harus izin Pembina Sungai.

Pasal 36

- (1) Garis Sempadan Pagar terhadap Embung adalah 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (2) Garis Sempadan Pagar terhadap mata Air adalah 200 (dua ratus) meter dari sekitar mata air.
- (3) Garis Sempadan Bangunan terhadap Embung adalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (4) Garis Sempadan Bangunan terhadap Mata Air adalah 200 (dua ratus) meter dari sekitar mata air.
- (5) Sempadan Embung dan Mata Air hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
 - a. tanaman yang berfungsi lindung;
 - b. kegiatan pariwisata;
 - c. pembangunan prasarana lalu lintas air dan bangunan pengambilan air, kecuali di sekitar mata air;
 - d. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu – rambu pekerjaan; dan
 - e. jalan menuju ke lokasi.
- (6) Pemanfaatan sempadan Embung dan Mata Air sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya dan harus seizin Pembina Embung dan Mata Air.

Pasal 37

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

| NO | JENIS BANGUNAN | SUTR 1 KV (m) | SUTM 20 KV (m) | SUTT 150 KVA (m) | SUTET 500 KVA | |
|----|--------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| | | | | | Sirkit ganda (m) | Sirkit tunggal (m) |
| 1 | Bangunan tidak tahan api | 4,5 | 8,5 | 13,5 | 14 | 15 |
| 2 | Bangunan tahan api | 2 | 3,5 | 4,5 | 8,5 | 8,5 |

- (2) Dibawah sepanjang jaringan listrik tidak boleh didirikan bangunan hunian maupun usaha lainnya.
- (3) Sepanjang jaringan listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat digunakan untuk taman, jalan, areal parkir, bangunan gardu listrik dan bangunan lainnya yang tidak membahayakan setelah mendapat rekomendasi teknis dari PLN.
- (4) Bahwa untuk kepentingan lingkungan dan mencegah bahaya maka siapapun dilarang mendirikan bangunan atau tanaman yang bagiannya memasuki ruang bebas SUTR, SUTM, SUTT dan SUTET demi menjaga keamanan SUTR, SUTM, SUTT dan SUTET dari benda / tanaman yang berpotensi menyebabkan bahaya listrik pada masyarakat sekitarnya.

Pasal 38

- (1) Garis Sempadan terhadap bangunan cagar budaya diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Bangunan gedung termasuk rumah tinggal harus memperhatikan tema bangunan di kawasan cagar budaya terkait yang merupakan

lingkungannya, yaitu dengan tetap menjaga pelestarian bangunan monumental supaya tetap terjaga dan tema situs lebih dominan.

Paragraf 5
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 39

Persyaratan arsitektur Bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan penampilan bangunan gedung;
- b. persyaratan tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; dan
- c. mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 40

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf a disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan zonasi dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Bupati dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Kawasan dan karakteristik arsitektur bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 41

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

Pasal 42

- (1) Persyaratan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf b harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.

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

Pasal 43

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf b, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP);
 - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. persyaratan tapak basemen terhadap lingkungan;
 - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. daerah hijau pada bangunan;
 - f. tata tanaman;

- g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. pertandaan (*signage*); dan
- i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 44

- (1) Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang RTRW dan Peraturan Bupati tentang RTBL langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Sebelum persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 45

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung, harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan RDTR dan/atau RTBL yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 46

- (1) Persyaratan tapak basemen terhadap lingkungan, berupa kebutuhan basemen dan besaran Koefisien Tapak Basemen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) yang memadai, lantai basemen yang luasnya sama dengan luas bangunan di atasnya tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan.
- (3) Untuk lantai basemen yang luasnya lebih lebar dari luas bangunan di atasnya, atap bangunan harus berkedalaman paling sedikit 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 47

- (1) DHB dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) dengan luas paling sedikit 25% (dua puluh lima per seratus) dari KDH.

Pasal 48

Tata tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak mengganggu sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 50

- (1) Tempat parkir harus direncanakan dengan ketentuan :
 - a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
 - b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Jumlah Satuan Ruang Parkir (SRP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b:
 - a. pertokoan 3,5 – 7,5 (tiga koma lima sampai dengan tujuh koma lima) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap 100 (seratus) m² luas lantai efektif;
 - b. pasar swalayan 3,5 – 7,5 (tiga koma lima sampai dengan tujuh koma lima) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap 100 (seratus) m² luas lantai efektif;
 - c. pasar tradisional 3,5 – 7,5 (tiga koma lima sampai dengan tujuh koma lima) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap 100 (seratus) m² luas lantai efektif;
 - d. kantor 1,5 – 3,5 (satu koma lima sampai dengan tiga koma lima) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap 100 (seratus) m² luas lantai efektif;
 - e. kantor pelayanan umum 1,5 – 3,5 (satu koma lima sampai dengan tiga koma lima) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap 100 (seratus) m² luas lantai efektif;
 - f. sekolah 0,7 – 1,0 (nol koma tujuh sampai dengan satu koma nol) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap siswa/mahasiswa;
 - g. hotel/penginapan 0,2 – 1,0 (nol koma dua sampai dengan satu koma nol) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap kamar;
 - h. rumah sakit 0,2 – 1,3 (nol koma dua sampai dengan satu koma tiga) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap tempat tidur;
 - i. bioskop 0,1 – 0,4 (nol koma satu sampai dengan nol koma empat) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk setiap tempat duduk; dan
 - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.

- (3) Ukuran satu Satuan Ruang Parkir (SRP) mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

Pasal 51

- (1) Pertandaan (*signage*) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh berukuran lebih besar dari elemen bangunan/ pagar serta tidak boleh mengganggu karakter bangunan atau kawasan yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Instansi atau lembaga yang bertanggung jawab terhadap penyediaan dan pemasangan pertandaan (*signage*) harus berkoordinasi dengan instansi yang terkait.
- (3) Pemasangan pertandaan (*signage*) untuk bangunan kuno dan atau bangunan yang dilestarikan tidak diperbolehkan menutup wajah /karakter bangunan.

Pasal 52

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 6

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 53

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan AMDAL.
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan UKL/UPL dan SPPL.
- (3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL/UPL dan SPPL dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 7

RTBL

Pasal 54

- (1) RTBL memuat :
 - a. program bangunan dan lingkungan;
 - b. rencana umum dan panduan rancangan;
 - c. rencana investasi;
 - d. ketentuan pengendalian rencana; dan
 - e. pedoman pengendalian pelaksanaan.

- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan Ruang Terbuka Hijau (RTH), fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Bupati dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan

dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.

(10) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 8
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 55

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari :

- a. persyaratan keselamatan bangunan gedung;
- b. persyaratan kesehatan bangunan gedung;
- c. persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
- d. persyaratan kemudahan bangunan gedung.

Pasal 56

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a meliputi :

- a. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan;
- b. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
- c. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

Pasal 57

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 56 huruf a meliputi :
 - a. struktur bangunan gedung;
 - b. pembebanan pada bangunan gedung;
 - c. struktur atas bangunan gedung;
 - d. struktur bawah bangunan gedung;
 - e. pondasi langsung;
 - f. pondasi dalam;
 - g. keselamatan struktur;
 - h. keruntuhan struktur; dan
 - i. persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
 - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
 - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;

- e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi; dan
 - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan.
 - (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
 - (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
 - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
 - (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
 - (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat.
 - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung.
 - (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i harus memenuhi persyaratan:
 - a. keamanan;
 - b. keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung; dan
 - c. sesuai dengan SNI terkait.

Pasal 58

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 56 huruf b meliputi:
 - a. sistem proteksi aktif;
 - b. sistem proteksi pasif;
 - c. persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;
 - d. persyaratan pencahayaan darurat;
 - e. tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
 - f. persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung;
 - g. persyaratan instalasi bahan bakar gas ;dan
 - h. manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang meliputi:

- a. sistem pemadam kebakaran;
 - b. sistem deteksi dan alarm kebakaran;
 - c. sistem pengendali asap kebakaran; dan
 - d. pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran; dan
 - b. perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh SKPD yang membidangi bencana daerah.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h.

Pasal 59

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud pada Pasal 56 huruf c meliputi:
- a. persyaratan instalasi proteksi petir; dan
 - b. persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan.

Pasal 60

- (1) Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan

- kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi :
- a. prosedur pengamanan;
 - b. peralatan pengamanan; dan
 - c. petugas pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.
- (7) Ketentuan mengenai bangunan gedung untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 61

Manajemen keandalan bangunan harus dibentuk pada setiap bangunan yang memenuhi kriteria :

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang;
- b. luas lantai lebih dari 5.000 (lima ribu) m²; dan/atau
- c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

Pasal 62

Persyaratan kesehatan Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b meliputi:

- a. sistem penghawaan;
- b. sistem pencahayaan;
- c. sistem sanitasi; dan
- d. penggunaan bahan bangunan.

Pasal 63

- (1) Sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 62 huruf a dapat berupa ventilasi alami 15-20% (lima belas sampai dengan dua puluh per seratus) dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsinya.
- (4) Ventilasi alami terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Sistem Ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat.

Pasal 64

- (1) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 62 huruf b dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
 - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.

Pasal 65

- (1) Sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 62 huruf c dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
 - a. kualitas air minum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 Tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum, dan Pedoman Plumbing; dan
 - b. pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 66

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.

Pasal 67

- (1) Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Bila terdapat istilah gas medik atau vakum, ketentuan tersebut berlaku wajib bagi semua sistem perpipaan yang meliputi :
 - a. oksigen nitrous oksida;
 - b. udara tekan medik;
 - c. karbon dioksida;
 - d. helium;
 - e. nitrogen;
 - g. vakum medik untuk pembedahan; dan
 - h. pembuangan sisa gas anestesi.
- (3) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacuum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.

Pasal 68

- (1) Sistem air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan dan / atau resapan biopori sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah dan / atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota, kecuali di daerah :
 - a. kawasan dengan muka air tanah tinggi paling sedikit dari 3 (tiga) meter; dan
 - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (4) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (5) Saluran drainase di lingkungan permukiman pada dasar saluran tidak dibuat dengan perkerasan.
- (6) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

- (7) Setiap bangunan baru, atau kompleks perumahan baru diwajibkan untuk membuat sumur peresapan air hujan dan atau bak penampung air hujan di dalam pekarangan atau lingkungannya dengan memperhatikan ketinggian permukaan air tanah dan tingkat daya serap tanah.
- (8) Sumur resapan dapat ditempatkan di seluruh daerah pekarangan dengan ketentuan, sebagai berikut :
 - a. air yang masuk ke dalam sumur resapan adalah air hujan dan air yang tidak mengandung bahan pencemar;
 - b. tidak mengganggu kekuatan bangunan di sekitarnya;
 - c. jauh dari *septic tank* dan dari batas pekarangan; dan
 - d. tidak dibangun pada daerah dengan air tanah tinggi atau kecuali untuk maksud memperbaiki kualitas air tanah, termasuk akibat perembesan air asin : pada daerah yang labil/ mudah longsor atau terjal dengan kemiringan lebih dari 1 : 2 (satu banding dua) dan pada lokasi timbunan sampah dan / atau tanah yang mengandung bahan pencemar.
- (9) Untuk kawasan waduk atau embung, air hujan langsung dialirkan ke waduk atau embung melalui sistem drainase lingkungan.
- (10) Untuk kawasan rawan banjir, penanganan drainase dilakukan dengan membuat tempat penampungan air, baik yang berada di lingkungan bangunan atau tempat penampungan air hujan dan kolam retensi dengan volume yang sudah diperhitungkan.

Pasal 69

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah dalam bangunan gedung harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkatan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.
- (7) Pengelolaan sampah di permukiman wajib melibatkan peran aktif masyarakat, pengelola sampah kota dan pengembang perumahan baru, terutama dalam mengelola dan mengadakan sarana persampahan di lingkungan permukiman.
- (8) Sistem pembuangan sampah dalam bangunan gedung atau diluar bangunan harus mengikuti tata cara atau standar baku dan/atau pedoman yang berlaku.

Pasal 70

- (1) Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 62 huruf d harus aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak negatif harus memenuhi kriteria:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
 - e. ramah lingkungan.

Pasal 71

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf c meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
- b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- c. kenyamanan pandangan; dan
- d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Pasal 72

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf a merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 73

Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf b merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Pasal 74

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf c merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:

- a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH); dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 75

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf d merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Pasal 76

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf d meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 77

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi :
 - a. penyandang cacat;
 - b. anak-anak;
 - c. ibu hamil;
 - d. ibu menyusui; dan

- e. lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya :
 - a. hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung;
 - b. akses evakuasi kebakaran termasuk bagi penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil, ibu menyusui dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk yang berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana termasuk didalamnya tempat ibadah harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.
- (7) Setiap bangunan gedung fungsi usaha harus memiliki tempat ibadah yang luasnya disesuaikan dengan kebutuhan.

Pasal 78

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (*eskalator*) atau lantai berjalan (*travelator*).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.

Pasal 79

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi:
 - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
 - b. pintu keluar darurat; dan
 - c. jalur evakuasi.
- (2) Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca.

Bagian Keempat

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung Diatas Atau Dibawah Prasarana / Sarana Umum, Diatas Atau Dibawah Air Dan Pada Daerah

Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi Atau Ultra Tinggi Dan / Atau
Menara Telekomunikasi Dan / Atau Menara Air

Paragraf 1

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung Di Atas Atau Di Bawah
Prasarana/Sarana Umum

Pasal 80

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

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung Diatas Atau Dibawah Air

Pasal 81

Pembangunan bangunan gedung di atas atau dibawah air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
- c. tidak menimbulkan pencemaran;
- d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan,
- e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
- f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung Pada Daerah Hantaran Udara Listrik
Tegangan Tinggi Atau Ultra Tinggi Dan / Atau Menara Telekomunikasi Dan
/ Atau Menara Air

Pasal 82

Bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ultra tinggi dan / atau menara telekomunikasi dan / atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. harus mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
- c. harus mempertimbangkan bentuk bangunan, serasi dan selaras dengan lingkungan;
- d. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 SUTT dan SUTET, nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
- e. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan dan persyaratan teknis mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
- f. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
- g. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Kelima

Persyaratan Bangunan Gedung Dengan Gaya/Langgam Tradisional, Penggunaan Simbol Dan Unsur/Elemen Tradisional Serta Kearifan Lokal

Paragraf 1

Persyaratan Bangunan Gedung Dengan Gaya/Langgam Tradisional

Pasal 83

- (1) Bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi perkantoran, dan/atau fungsi sosial dan budaya.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan oleh perorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

Pasal 84

- (1) Pemerintah daerah mendorong pengembangan arsitektur bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional, yang dilaksanakan dengan memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di daerah.
- (2) Pemerintah daerah menetapkan tipologi arsitektur bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dan ornamen tradisional, sesuai kaidah dan norma tradisional setempat.
- (3) Ketentuan mengenai kaidah/norma tradisional dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:
 - a. gaya/langgam arsitektur lokal;
 - b. arah/orientasi bangunan gedung;
 - c. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung;
 - d. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung;
 - e. aspek larangan; dan
- (4) Ketentuan mengenai bentuk gedung dengan langgam tradisional diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 85

- (1) Bangunan-bangunan gedung yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis harus diselenggarakan dengan gaya/langgam tradisional.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi bangunan pemerintah, rumah dinas, rumah jabatan, bangunan gedung lain milik pemerintah daerah.
- (3) Pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung fasilitas umum, bangunan penunjang wisata dan bangunan sosial budaya yang memiliki nilai penting dan strategis harus diselenggarakan dengan gaya/langgam tradisional.

Paragraf 2

Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 86

- (1) Perorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol dan unsur / elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan untuk bangunan gedung milik pemerintah daerah dan/atau bangunan gedung milik pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk bangunan gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
- (6) Pemerintah daerah melengkapi aset bangunan gedung yang dimiliki, dengan ornamen tradisional.

Paragraf 3

Kearifan Lokal

Pasal 87

- (1) Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam

Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen Dan

Bangunan Gedung Darurat

Pasal 88

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan konstruksi darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan / atau fungsi kegiatan penunjang.
- (3) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk fungsi :
 - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan;
 - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal;
 - c. kegiatan pembangunan berupa direksi keet atau kantor dan gudang proyek; dan
 - d. kegiatan pameran / promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.
- (4) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk fungsi :
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
 - b. kegiatan usaha / perdagangan berupa kios penampungan sementara; dan
 - c. fungsi untuk bangunan gedung kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan dapur umum;

Pasal 89

- (1) Bangunan semi permanen dapat diberikan IMB sementara berdasarkan Pertimbangan :
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai 10 (sepuluh) tahun
 - b. sifat konstruksinya semi permanen ;dan
 - c. masa pemanfaatan 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu
- (2) Bangunan darurat, dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan :
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) tahun sampai 5 (lima) tahun;
 - b. sifat struktur darurat ; dan
 - c. masa pemanfaatan paling lama 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (4) 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.

Bagian Ketujuh

Persyaratan Bangunan gedung di Lokasi Rawan Bencana Alam

Paragraf 1
Umum

Pasal 90

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan banjir, kawasan rawan bencana alam letusan gunung berapi, dan kawasan rawan angin puting beliung.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 91

- (1) Kawasan rawan tanah longsor merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah atau material campuran.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat longSORan tanah pada tapak.

Pasal 92

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor, meliputi:
 - a. pengendalian pemanfaatan ruang dengan mempertimbangkan tipologi dan tingkat kerawanan atau risiko bencana; dan
 - b. pembatasan pendirian bangunan, kecuali untuk pemantauan ancaman bencana.
- (2) Pengendalian pemanfaatan ruang dan pembatasan pendirian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pelarangan pendirian bangunan gedung di kawasan rawan longsor dengan tingkat kerawanan tinggi, yaitu dengan kemiringan lebih besar dari 40 % (empat puluh per seratus), tikungan sungai serta alur sungai kering di daerah pegunungan;

- b. pelarangan pendirian bangunan gedung yang berfungsi industri/pabrik di kawasan rawan longsor dengan tingkat kerawanan sedang, yaitu dengan kemiringan 20% (dua puluh per seratus) sampai dengan 40% (empat puluh per seratus) ; dan
 - c. penetapan kawasan tidak layak untuk bangunan gedung yang berfungsi industri di kawasan rawan longsor dengan tingkat kerawanan rendah yaitu dengan kemiringan lebih kecil dari 20%(dua puluh per seratus).
- (3) Pendirian bangunan gedung selain berfungsi industri/pabrik di kawasan rawan longsor dengan tingkat kerawanan sedang, yaitu dengan kemiringan 20%(dua puluh per seratus) sampai dengan 40% (empat puluh per seratus), diselenggarakan dengan ketentuan:
- a. memenuhi persyaratan sudut kemiringan;
 - b. jarak bebas terhadap tepi lereng dan atau tepi kaki lereng yang dapat dibangun;
 - c. struktur dan komposisi tanah pembentuk lereng; dan
 - d. memenuhi persyaratan teknis bangunan di kawasan rawan lonsor.
- (4) Bangunan di lokasi longsor diatur antara lain :
- a. tidak mencetak sawah dan membuat kolam pada lereng bagian atas di dekat pemukiman. membuat terasering (sengkedan) pada lereng yang terjal bila membangun permukiman;
 - b. menutup retakan tanah dan dipadatkan agar air tidak masuk ke dalam tanah melalui retakan. tidak melakukan penggalian di bawah lereng terjal;
 - c. tidak menebang pohon di lereng dan tidak membangun rumah di bawah tebing;
 - d. tidak mendirikan permukiman di tepi lereng yang terjal yaitu lebih dari 45% (empat puluh lima per seratus) dan melakukan pembangunan rumah yang benar di lereng bukit;
 - e. tidak mendirikan bangunan di bawah tebing yang terjal dan tidak boleh melakukan pembangunan rumah yang salah di lereng bukit;
 - f. tidak memotong tebing jalan menjadi tegak dan jangan mendirikan rumah di tepi sungai yang rawan erosi;
 - g. pembangunan secara khusus bangunan-bangunan pengendali erosi sepanjang lereng gunung yang mudah tererosi; dan
 - h. pelarangan kawasan terbangun.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung Di Kawasan Rawan Banjir

Pasal 93

- (1) Kawasan rawan banjir merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat genangan banjir.

Pasal 94

- (1) Bangunan gedung di lokasi rawan banjir harus memperhatikan aturan sempadan sungai.
- (2) Dilarang membangun bangunan gedung di sempadan sungai kecuali bangunan prasarana dan sarana sungai.
- (3) *Peil* lantai terendah bangunan gedung pada lokasi rawan banjir paling sedikit 1 (satu) meter dari *peil* tanah.
- (4) Bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus menyediakan ruangan di lantai atas (*loteng*) untuk penyelamatan diri.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Letusan Gunung Berapi

Pasal 95

- (1) Kawasan rawan letusan gunung berapi merupakan kawasan yang terletak di sekitar kawah atau kaldera dan/atau berpotensi terlanda awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.
- (2) Kawasan rawan bencana alam letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kawasan sangat rawan yaitu daerah pada jarak 0 (nol) kilometer sampai 5 (lima) kilometer dari puncak gunung dan kawasan agak rawan yaitu daerah pada jarak lebih dari 5 (lima) kilometer dari puncak gunung.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni secara sementara dari bahaya awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.

Pasal 96

- (1) Setiap bangunan pada wilayah rawan bencana gunung berapi, harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung terhadap bencana gunung berapi.
- (2) Dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah menetapkan pedoman pendirian bangunan gedung tahan gempa pada wilayah yang berpotensi bencana gunung berapi, sesuai RTRW, dan/atau RTBL, serta peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam SNI 03-1726-2002 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung atau edisi terbarunya.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau

keruntuhan bangunan gedung akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan
Bencana Angin Puting Beliung

Pasal 97

- (1) Kawasan rawan bencana angin puting beliung merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin puting beliung.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana angin puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana angin puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat angin puting beliung.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana angin puting beliung meliputi:
 - a. membangun bangunan baru, rumah atau lainnya memperhatikan persyaratan lebar/bentang bangunan idealnya;
 - b. bangunan diberi perlindungan alam berupa pohon dan pagar tembok;
 - c. denah bangunan sebaiknya sederhana dan merupakan satu kesatuan;
 - d. penutup atap harus cukup kuat untuk menahan tiupan angin dan harus terikat dengan rangka atap; dan
 - e. jendela memiliki ventilasi silang.

Bagian Kedelapan
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Sekitar Rawa, Bangunan
Gedung di Kawasan Yang Berlereng dan Bangunan Gedung Untuk Fungsi
Bangunan Peternakan

Paragraf 1
Persyaratan Bangunan gedung di Kawasan Sekitar Rawa

Pasal 98

- (1) Kawasan sekitar rawa adalah kawasan perlindungan setempat sekitar waduk atau danau pada daerah sekitar rawa.
- (2) Kawasan perlindungan setempat sekitar waduk atau danau sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kawasan sepanjang tepian waduk atau danau yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik waduk atau danau sepanjang 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah daratan kecuali pada daerah yang telah terbangun diperlukan penanganan fisik tersendiri yang tidak mengganggu fungsi lindung.

- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan sekitar Rawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (4) Bangunan gedung di kawasan sekitar rawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berhimpitan dengan garis sempadan rawa dan bangunan gedung tidak menghadap ke rawa, maka sisi bangunan yang menghadap ke rawa diwajibkan menyerupai tampak depan bangunan gedung.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Yang Berlereng

Pasal 99

- (1) Pembangunan bangunan gedung untuk fungsi hunian di daerah yang berlereng harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Membangun bangunan pada kawasan yang berlereng (topografi tidak rata) harus memperhatikan pembuatan terasering (talud/ *retaining wall*) lahan dan adanya kesempatan air untuk mengalir (*run-off*).

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung Untuk Bangunan Fungsi Peternakan

Pasal 100

- (1) Bangunan gedung untuk fungsi peternakan harus memenuhi klasifikasi dan persyaratan tertentu.
- (2) Klasifikasi dan persyaratan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 101

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan

secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan Pemanfaatan Bangunan gedung.

- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat(1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa dibidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 102

Kegiatan pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 103

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik Bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 104

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar Bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal

- seederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat mengatur perencanaan teknis untuk jenis Bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur di dalam peraturan bupati.
 - (4) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
 - (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 3
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 105

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
 - c. koordinasi dengan pemerintah daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

Paragraf 4
Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 106

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. tanda bukti status hak atas tanah, atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data pemilik bangunan gedung;
 - c. rencana teknis bangunan gedung;
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
 - e. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. data umum bangunan gedung, dan
 - b. rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Data umum bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berisi informasi mengenai:
 - a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - c. luas lantai dasar bangunan gedung;
 - d. total luas lantai bangunan gedung;
 - e. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - f. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri dari:
 - a. gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
 - b. spesifikasi teknis bangunan gedung;
 - c. rancangan arsitektur bangunan gedung;
 - d. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 - e. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
 - f. spesifikasi umum bangunan gedung;
 - g. perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter;
 - h. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrikal); dan
 - i. rekomendasi SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung.
- (6) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
 - a. rencana teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian meliputi:
 - 1) bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
 - 2) bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai;
 - 3) bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. rencana teknis untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum;
 - c. rencana teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus; dan
 - d. rencana teknis untuk bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya.

Pasal 107

- (1) SKPD yang membidangi perizinan memeriksa dan menilai syarat-syarat serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) SKPD yang membidangi perizinan menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk Bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah melalui rekening bank yang ditunjuk dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada SKPD yang membidangi perizinan.
- (6) SKPD yang membidangi perizinan menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 108

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis SKPD yang membidangi perizinan dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) SKPD yang membidangi perizinan dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

Pasal 109

- (1) SKPD yang membidangi perizinan dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
 - a. masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan; dan
 - b. sedang merencanakan rencana pembangunan daerah atau rencana terperinci daerah.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) SKPD yang membidangi perizinan dapat menolak permohonan IMB apabila bangunan gedung yang akan dibangun:
 - a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
 - b. penggunaan tanah yang akan didirikan Bangunan gedung tidak sesuai dengan rencana daerah;

- c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan
 - e. terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 110

- (1) Surat penolakan permohonan IMB harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan SKPD yang membidangi perizinan.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada SKPD yang membidangi perizinan.
- (3) SKPD yang membidangi perizinan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika SKPD yang membidangi perizinan tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) SKPD yang membidangi perizinan dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga SKPD yang membidangi perizinan harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila SKPD yang membidangi perizinan tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 111

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

Pasal 112

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
 - a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
 1. memlester;
 2. memperbaiki retak bangunan;
 3. melakukan pengecatan ulang;
 4. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 5. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 (satu) meter persegi;
 6. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 7. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
 8. mengubah bangunan sementara.
 - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
 - c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan.

Paragraf 5

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 113

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencana arsitektur;
 - b. perencana stuktur;
 - c. perencana mekanikal;
 - d. perencana elektrikal;
 - e. perencana pemipaan (plumber);
 - f. perencana proteksi kebakaran; dan
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Bupati dapat menetapkan perencanaan teknis untuk jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam peraturan bupati.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;

- c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 114

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

Pasal 115

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

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

Pasal 116

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

Pasal 117

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

Paragraf 2
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 118

- (1) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dengan IMB.

Pasal 119

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud pada Pasal 118 ayat (2) berwenang:

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenalan dan surat tugas;
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;

- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan gedung

Pasal 120

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

Pasal 121

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

Pasal 122

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF Bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya atau bangunan gedung

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

Pasal 123

- (1) Pemerintah daerah melalui SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung, dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, SKPD yang membidangi pembinaan Penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 4

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan gedung

Pasal 124

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan oleh SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk Bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) Bangunan gedung wajib dilengkapi dengan SLF dengan kriteria :

- a. jumlah penghuni dan / atau daya tampung pengunjung lebih dari 500 (lima ratus) orang;
 - b. luas lantai lebih dari 5000 (lima ribu) m²; dan / atau
 - c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (4) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan .
- (5) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
- a. surat permohonan;
 - b. berita acara pemeriksaan dari pengawas;
 - c. gambar pelaksanaan pembangunan (*as built drawing*); dan
 - d. fotocopy IMB, status hak atas tanah atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.
- (6) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada penerbitan SLF bangunan gedung :
- a. pada proses pertama kali SLF Bangunan gedung :
 - 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 - 2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 - 1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan gedung;
 - 2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 - 3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (7) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
 - 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja; dan
 - 2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
 - b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 - 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan

- fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
2. pengujian lapangan (*onsite*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (8) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Paragraf 5
Pendataan Bangunan gedung

Pasal 125

- (1) SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan Bangunan gedung.
- (4) SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip pemerintah daerah.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh pemerintah daerah dengan berkoordinasi dengan pemerintah.

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 126

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung meliputi :

- a. pemanfaatan;
- b. pemeliharaan;
- c. perawatan;
- d. pemeriksaan secara berkala;
- e. perpanjangan SLF; dan
- f. pengawasan pemanfaatan.

Pasal 127

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 huruf a merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2
Pemeliharaan

Pasal 128

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 huruf b meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, Pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3
Perawatan

Pasal 129

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 huruf c meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh pemerintah daerah.

- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pemeriksaan Berkala

Pasal 130

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 huruf d dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. Kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak Laik Fungsi, SLF-nya dibekukan.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Paragraf 5
Perpanjangan SLF

Pasal 131

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 huruf e diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:

- a. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi atau tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF;
 - b. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
 - c. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa:
- a. laporan pemeliharaan, laporan perawatan dan laporan pemeriksaan berkala bangunan gedung;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
- a. surat permohonan perpanjangan SLF;
 - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - c. *as built drawings*;
 - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - g. rekomendasi dari SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung; dan
 - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Bupati menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penerbitan perpanjangan SLF.

Paragraf 6
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan gedung

Pasal 132

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 huruf f dilakukan oleh SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung :

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat; dan

- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Kelima
Pelestarian

Paragraf 1
Umum

Pasal 133

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

Paragraf 2

Penetapan dan Pendaftaran Bangunan gedung yang Dilestarikan

Pasal 134

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat dan/ atau pemerintah daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
 - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;

- c. klasifikasi pertama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Pemerintah daerah melalui SKPD yang membidangi Kebudayaan mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik

Paragraf 3
Pemanfaatan Bangunan Gedung Yang Dilestarikan

Pasal 135

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Bupati.
- (4) Pemilik bangunan gedung cagar budaya wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari pemerintah daerah.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 136

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Keenam
Pembongkaran

Paragraf 1
Umum

Pasal 137

- (1) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 138

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

Paragraf 3
Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 139

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

Paragraf 4
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 140

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran Bangunan gedung

Pasal 141

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada pemerintah daerah.
- (4) Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Ketujuh

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Akibat Bencana

Paragraf 1 Penanggulangan Darurat

Pasal 142

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan segera setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan Bupati.
- (5) Didalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2 Bangunan Penampungan Sementara

Pasal 143

- (1) Pemerintah atau pemerintah daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan bangunan penampungan sementara.
- (2) Bangunan penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal.
- (3) Bangunan penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sementara sebagaimana maksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Kedelapan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana

Pasal 144

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibangun kembali sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana dan material sesuai dengan kemampuan keuangan daerah.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh SKPD terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemerintah daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB; atau
 - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana; atau
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rehabilitasi bangunan gedung; atau
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; atau
 - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada SKPD yang membidangi perizinan.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

BAB VI TABG

Bagian Kesatu Pembentukan TABG

Pasal 145

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh bupati paling lama 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku.

Pasal 146

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. pengarah;
 - b. ketua;
 - c. wakil ketua;
 - d. sekretaris; dan
 - e. anggota.
- (2) Keanggotaan TABG dapat terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi-asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk tokoh agama dan budayawan;
 - c. perguruan tinggi; dan
 - d. instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk tokoh agama dan budayawan sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi pemerintah daerah.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk tokoh agama dan budayawan yang disimpan dalam basis data daftar anggota TABG .

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi

Pasal 147

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

Pasal 148

- (1) Masa kerja TABG adalah 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang paling banyak 2 (dua) kali masa kerja.

Bagian Ketiga
Pembiayaan TABG

Pasal 149

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. biaya pengelolaan basis data.
 - b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
 1. biaya sekretariat;
 2. biaya persidangan;
 3. honorarium dan tunjangan; dan
 4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan diatur dalam peraturan bupati.

BAB VII
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 150

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 151

- (1) Pemantauan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - b. dilakukan secara objektif;

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

Pasal 152

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
- a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung; dan
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
- a. pemerintah daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; serta
 - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 153

- (1) Pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan,

- pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung yang disusun oleh pemerintah daerah.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. tokoh agama / budayawan.
 - (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Pasal 154

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli, dan /atau
 - e. tokoh agama / budayawan.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh pemerintah melalui koordinasi dengan pemerintah daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh pemerintah atau pemerintah daerah.

Bagian Kedua Forum Dengar Pendapat

Pasal 155

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
 - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraa bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan; dan
 - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Gugatan Perwakilan

Pasal 156

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (4) Dalam hal tertentu pemerintah daerah dapat membantu memfasilitasi gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Keempat
Peran Masyarakat Dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 157

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Kelima
Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 158

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.

Bagian Keenam
Bentuk Peran Masyarakat Dalam Pemanfaatan Bangunan
Gedung

Pasal 159

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. melaporkan kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- d. melaporkan kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Ketujuh

Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan gedung

Pasal 160

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. turut serta melestarikan dan mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pelestarian bangunan gedung;
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Bagian Kedelapan

Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan gedung

Pasal 161

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. mengajukan keberatan kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. mengajukan keberatan kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. melakukan gugatan ganti rugi kepada SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung; dan
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.

Bagian Kesembilan Tindak Lanjut

Pasal 162

SKPD yang membidangi penyelenggaraan bangunan gedung wajib menanggapi keluhan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 163

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

Bagian Kedua Pengaturan

Pasal 164

- (1) Pengaturan bangunan gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sebagai kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan gedung.
- (4) Pemerintah daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga Pemberdayaan

Pasal 165

- (1) Pemberdayaan dilakukan oleh pemerintah daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan peraturan perundang-

undangan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 166

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

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

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 167

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

BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 168

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam peraturan daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - c. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - e. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - f. pembekuan IMB gedung;
 - g. pencabutan IMB gedung;
 - h. pembekuan SLF bangunan gedung;

- i. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - j. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
 - (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan peraturan daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.
 - (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas pemerintah daerah.
 - (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Bagian Kedua Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan

Pasal 169

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (4), Pasal 130, Pasal 131 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG .

Pasal 170

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1)

- dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 171

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Pasal 127 ayat (3), Pasal 128 ayat (2), Pasal 129 ayat (2) dan Pasal 130 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan SLF.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan SLF sampai dengan batas waktu berlakunya SLF, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB X
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 172

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi, atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;

- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
 - d. memeriksa buku – buku, catatan – catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
 - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen – dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dalam huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya Penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang – Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XI KETENTUAN PIDANA

Pasal 173

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 25 ayat (1), Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 122 ayat (2), Pasal 134 ayat (3) dan Pasal 140 ayat (2), diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 174

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

- (2) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum peraturan daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Bangunan gedung yang sudah memiliki IMB sebelum peraturan daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya peraturan daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam peraturan daerah ini.
- (5) Bangunan gedung yang pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) Bangunan gedung fungsi usaha dan fungsi sosial dan budaya yang belum memiliki IMB, sebelum mengajukan IMB diwajibkan mengajukan SLF terlebih dahulu.
- (7) Bangunan gedung pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna bangunan gedung dianjurkan mengajukan permohonan SLF kecuali bagi bangunan gedung yang wajib SLF.
- (8) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya peraturan daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam peraturan daerah ini.
- (9) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum peraturan daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (10) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum peraturan daerah ini berlaku, namun kondisi bangunan gedung tidak laik fungsi, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (11) Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum peraturan daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (12) Pemerintah daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
 - a. untuk Bangunan gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan / atau SLF harus sudah dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya peraturan daerah ini;
 - b. untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan / atau SLF harus sudah dilakukan paling lambat 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya peraturan daerah ini;
 - c. untuk bangunan gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB.
 - d. harus sudah dilakukan paling lambat 5 (lima) tahun sejak diberlakukannya peraturan daerah ini.

BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 175

- (1) Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2006 tentang Izin Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2006 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 16) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Dengan berlakunya peraturan daerah ini, maka ketentuan yang bertentangan dan/atau tidak sesuai harus disesuaikan dengan peraturan daerah ini paling lama 2 (dua) tahun sejak peraturan daerah ini diundangkan.

Pasal 176

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Semarang.

Ditetapkan di Ungaran pada
tanggal 06 -04 - 2015

BUPATI SEMARANG,

CAP TTD

MUNDJIRIN

Diundangkan di Ungaran
pada tanggal 07 – 04 -2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SEMARANG,

CAP TTD

GUNAWAN WIBISONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SEMARANG TAHUN 2015 NOMOR 2

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SEMARANG
NOMOR TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam peraturan daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedung nya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam peraturan daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedung nya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan gedung, meskipun dalam peraturan daerah ini dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. dengan demikian kepemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh pemerintah daerah.

Peraturan daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat di dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedung nya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. oleh karena itu, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi 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.

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. peran masyarakat yang diatur dalam peraturan daerah ini dapat dilakukan oleh perseorangan

atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui gugatan perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi pemerintah daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung oleh penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan eksese di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan peraturan perundang-undangan lain.

Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana. Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati dengan tetap mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan 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 dengan fungsi yang ditetapkan serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai – nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kemanfaatan.

Asas Keandalan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi prasyarat bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung serta masyarakat dan lingkungan disekitarnya, disamping persyaratan yang bersifat administratif.

Asas Keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan disekitar bangunan gedung.

Asas Keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan kesetaraan bangunan gedung dengan lingkungan disekitarnya

Pasal 3

Cukup Jelas.

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

huruf f

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.

Pasal 7

Ayat (1)

huruf a.

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal tunggal” adalah bangunan rumah tinggal yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

huruf b.

Yang dimaksud dengan “Bangunan rumah tinggal deret” adalah beberapa bangunan rumah tinggal yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah tinggal lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

huruf c.

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal susun/apartemen” adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

huruf d.

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal sementara” adalah bangunan rumah tinggal yang dibangun untuk hunian sementara waktu dalam menunggu selesainya bangunan hunian yang bersifat permanen, misalnya bangunan untuk penampungan pengungsian dalam hal terjadi bencana alam atau bencana sosial.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

huruf a.

bangunan gedung perkantoran komersial seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya.

huruf b.

bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar modern, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya.

huruf c.

Bangunan gedung perindustrian, yaitu meliputi: industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya.

huruf d.

bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya.

huruf e.

bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya.

huruf f.

bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan sungai/waduk, dan pelabuhan perikanan.

huruf g.

bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.

huruf h.

bangunan gedung untuk peternakan dan Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya

Ayat (4)

huruf a.

Bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya.

huruf b.

Bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya.

huruf c.

bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, dan sejenisnya.

huruf d.

Bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya

huruf e.

Bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi” antara lain bangunan militer, bangunan gedung fungsi pertahanan, dan gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Yang dimaksud dengan “bangunan dengan tingkat risiko bahaya tinggi” antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Penetapan Bangunan gedung dengan fungsi khusus dilakukan oleh Menteri dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Ayat (6)

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Yang dimaksud dengan “Bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran” adalah Bangunan gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, dan tempat perkantoran.

huruf e.

Yang dimaksud dengan “Bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan” adalah Bangunan gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, tempat perkantoran dan hotel.

Pasal 8

Ayat (1)

Usulan fungsi Bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan gedung.

Ayat (2)

Pengusulan fungsi 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.

Ayat (3)

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

Pasal 9

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.
huruf a.

Angka 1.

Bangunan gedung sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau Bangunan Gedung yang sudah memiliki desain prototip

Angka 2.

Bangunan gedung tidak sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana;

Angka 3.

Bangunan gedung khusus, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

huruf b.

Angka 1.

Bangunan gedung darurat atau sementara, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Angka 2.

Bangunan gedung semi permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;

Angka 3.

bangunan gedung permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

huruf c.

Angka 1.

Tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu 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.

Angka 2.

Tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu 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;

Angka 3.

Tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu 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.

huruf d.

Cukup jelas.

huruf e.

Angka 1.

Bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan, sebagaimana diatur dalam RTRW maupun RDTR.

Angka 2.

Bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman sebagaimana diatur dalam RTRW dan RDTR.

Angka 3.

Bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW.

Huruf f.

Angka 1.

Bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;

Bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai;

Angka 2.

Bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai.

Jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan

Tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.

huruf g.

Angka 1.

Bangunan gedung milik Negara/Daerah, yaitu 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;

Angka 2.

Bangunan gedung milik perorangan, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan;

Angka 3.

Bangunan gedung milik badan usaha/yayasan, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut

Pasal 10

Ayat (1)

Pengusulan Klasifikasi Bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan IMB.

Ayat (2)

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

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

Ayat (3)

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

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses 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 (4)
Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Angka 1.
Cukup jelas.

Angka 2.

Yang dimaksud dengan intensitas bangunan gedung adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan gedung yang dipersyaratkan pada satu lokasi atau kawasan tertentu, yang meliputi KDB, KLB, dan jumlah lantai bangunan.

Angka 3.
Cukup jelas.

Angka 4.
Cukup jelas.

Angka 5.
Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Ayat (8)
Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)

Dokumen sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk sertifikat Hak Milik (HM), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), sertifikat Hak Pakai (HP), atau dokumen perolehan tanah lainnya seperti akta jual beli, kuitansi jual beli dan/atau bukti penguasaan tanah

lainnya seperti izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, surat keterangan tanah dari lurah/kepala desa yang disahkan oleh camat.

Ketentuan mengenai keabsahan hak atas tanah disesuaikan dengan ketentuan 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.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “persetujuan pemegang hak atas tanah” adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan alat bukti telah terjadi kesepakatan pengalihan kepemilikan Bangunan gedung.

Pasal 14

Ayat (1)

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

Proses pemberian IMB harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan IMB merupakan proses awal mendapatkan IMB. Pemerintah Daerah menyediakan formulir Permohonan IMB yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain),
- data pemohon/Pemilik Bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, 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.); dan
- data Penyedia Jasa Konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan Bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Surat KRK diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat Bangunan Gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:

- daerah rawan longsor;
- daerah rawan banjir;
- daerah rawan letusan gunung berapi;
- kawasan pelestarian; dan/atau
- kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan dampak penting adalah ditetapkan berdasarkan :

1. besarnya jumlah penduduk yang akan terkena dampak rencana usaha dan / atau kegiatan;
2. luas wilayah penyebaran dampak;
3. intensitas dan lamanya dampak berlangsung;

4. banyaknya komponen lingkungan hidup lain yang akan terkena dampak;
5. sifat kumulatif dampak;
6. berbalik atau tidak berbaliknya dampak;
7. kriteria lain sesuai dengan perkemabanagan ilmu pengetahuan ; dan / atau
8. referensi internasional yang diterapkan oleh beberapa negara sebagai landasan kebijakan tentang AMDAL.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penetapan KDB 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.

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB padat lebih besar dari 60% (enam puluh per seratus) sampai dengan 75% (tujuh puluh lima per seratus), sedang antara 45% (empat puluh lima per seratus) sampai dengan 60% (enam puluh per seratus), dan renggang (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB padat dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB renggang.

Ayat (3)

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

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Bangunan gedung termasuk rumah tinggal yang berada di kawasan wisata Bandung dan wisata Kopeng ditentukan dengan KDB paling tinggi sebesar 30% (tiga puluh per seratus), KDH paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh per seratus) dengan KLB paling tinggi 4 (empat) lantai. Diharapkan bangunan di kawasan wisata mempunyai lapang pandang yang nyaman untuk dinikmati para pengunjung, dengan penataan yang lebih harmonis.

Ayat (2)

Bangunan gedung termasuk rumah tinggal yang berada di kawasan wisata Bandung secara eksisting yang sangat kurang tertata dan wisata Kopeng yang juga sarat akan bentang alam, maka dalam mendirikan bangunan gedung dirasa harus memperhatikan segi arsitektur yang ramah lingkungan, menghargai bentang alam dan *eko building*.

Pasal 22

Ayat (1)

Bangunan gedung Untuk fungsi industri diwajibkan dengan pengelolaan limbah yang memadai. sesuai dengan kriteria :
Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009, telah diatur bahwa :

- a. luas tanah untuk bangunan fungsi industri lebih dari 5000 (lima ribu) meter² diperlukan AMDAL
- b. luas tanah untuk bangunan fungsi industri kurang dari 5000 (lima ribu) meter² diperlukan izin dokumen lingkungan UKL/UPL dan SPPL.

Ayat (2)

Bangunan gedung untuk fungsi industri harus memperhatikan arsitektur daerah setempat dan ditentukan dengan KDB maksimal sebesar 40% (empat puluh per seratus), KDH maksimal sebesar 60% (enam puluh per seratus) dengan KLB minimal 2 (dua) lantai; di lokasi Jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian minimal 2 (dua) lantai; di lokasi Jalan kolektor primer mempunyai ketinggian maksimal 8 (delapan) lantai; di lokasi Jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian maksimal 8 (delapan) lantai; dan b di lokasi Jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian maksimal 4 (empat) lantai.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Bangunan gedung di daerah tepi sungai didaerah Kabupaten Semarang sangat tidak memperhatikan dampak dan bahaya yang kemungkinan akan terjadi maka perlu keseragaman dalam arsitektur bangunan gedung, maka harus memperhatikan arsitektur bangunan kokoh, sehingga tahan terhadap kemungkinan banjir atau longsor dan yang ramah lingkungan (mempunyai kesatuan dengan alam sekitar), juga memperhatikan bentang alam dan *eko building*.

Ayat (2)

Bangunan gedung di daerah tepi sungai ditentukan dengan KDB maksimal sebesar 60% (enam puluh per seratus), KDH maksimal sebesar 40% (empat puluh per seratus) dengan KLB maksimal 2 (dua) lantai.

Pasal 24

Ayat (1)

Bangunan gedung untuk peternakan dan Bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya diatur dengan KDB tidak melebihi 20% (dua puluh per seratus) dari luas lahan, KDH maksimal sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dan KLB tidak lebih dari 2 (dua) lantai. diharapkan kepadatannya teratur ruang terbuka hijaunya harus bisa maksimal

Ayat (2)

Bangunan gedung untuk peternakan dan Bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya harus dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung dan pembuangan bahan sisa harus tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan dan atau tidak merusak keseimbangan lingkungan;

Ayat (3)

Bangunan gedung untuk peternakan dan Bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya harus melengkapi ijin dokumen lingkungan Amdal, UKL/UPL dan SPPL.

Pasal 25

Ayat (1)

Bangunan gedung yang berada di kawasan hutan lindung dan cagar alam ditentukan dengan KDB tidak melebihi 20% (dua puluh per seratus) dari luas lahan, KDH maksimal sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dan KLB tidak lebih dari 2 (dua) lantai.

Ayat (2)

Bangunan gedung di kawasan hutan lindung dan cagar alam harus memperhatikan arsitektur bangunan yang ramah lingkungan, memperhatikan bentang alam dan *eko building*.

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

Garis Sempadan Pagar terhadap bangunan cagar budaya Benteng Williem sekurang-kurangnya berjarak 200 (dua ratus) meter. Karena untuk menjaga dan menghormati keaslian bangunan cagar budaya dan harus ada penegasan jarak sempadan dan termasuk KDB, KDH dan KLB dengan batas tersebut pada pasal 38 supaya lapang pandang pada bangunan cagar budaya lebih bisa leluasa.

Ayat (2)

Garis Sempadan Pagar terhadap bangunan cagar budaya Candi Gedongsongo sekurang-kurangnya berjarak 500 (lima ratus) meter. Karena untuk menjaga dan menghormati keaslian bangunan cagar budaya dan harus ada penegasan jarak sempadan dan termasuk KDB, KDH dan KLB dengan batas tersebut pada pasal 38 supaya lapang pandang pada bangunan cagar budaya lebih bisa leluasa.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

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.

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Misalnya suatu kawasan ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur jawa, atau suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur modern.

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.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

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)

Tinggi Lantai Denah: Permukaan atas dari lantai denah (dasar) harus:

- a. paling sedikit 15 (lima belas) cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
- b. paling sedikit 25 (dua puluh lima) cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan.

Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam butir (1) tersebut, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 (enam puluh) cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

Lantai tanah atau tanah dibawah lantai panggung harus ditempatkan paling sedikit 15 (lima belas) cm di atas tanah pekarangan serta dibuat kemiringan supaya air dapat mengalir.

Pasal 43
Cukup jelas.

Pasal 44
Ayat (1)

Persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP)

- a. Ruang Terbuka Hijau (RTH) secara makro berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika dari suatu kota. Secara ekologis dimaksudkan sebagai upaya konservasi air tanah, paru-paru kota, dan dapat menjadi tempat hidup dan berkembangnya plasma nutfah (flora fauna dan ekosistemnya).
- b. Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama disebut Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP).
- c. RTHP berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur-unsur estetik, baik sebagai ruang kegiatan dan maupun sebagai ruang amenity.

- d. Sebagai ruang transisi, RTHP merupakan bagian integral dari penataan bangunan gedung dan sub-sistem dari penataan lansekap kota.
- e. Syarat-syarat RTHP ditetapkan dalam rencana tata ruang dan tata bangunan baik langsung maupun tidak langsung, dalam bentuk ketetapan GSB, KDB, KDH, KLB, parkir dan ketetapan lainnya.
- f. RTHP yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan tata bangunan tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan.
- g. Apabila RTHP sebagaimana dimaksud pada butir v belum ditetapkan dalam rencana tata ruang dan tata bangunan, maka dapat dibuat ketetapan yang bersifat sementara untuk lokasi/lingkungan yang terkait dengan setiap permohonan bangunan.
- h. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada butir v dapat dipertimbangkan dan disesuaikan untuk bangunan perumahan dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.
- i. Setiap perencanaan bangunan baru harus memperhatikan potensi unsur-unsur alami yang ada dalam tapak seperti danau, sungai, pohon-pohon menahun, tanah dan permukaan tanah.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas)

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

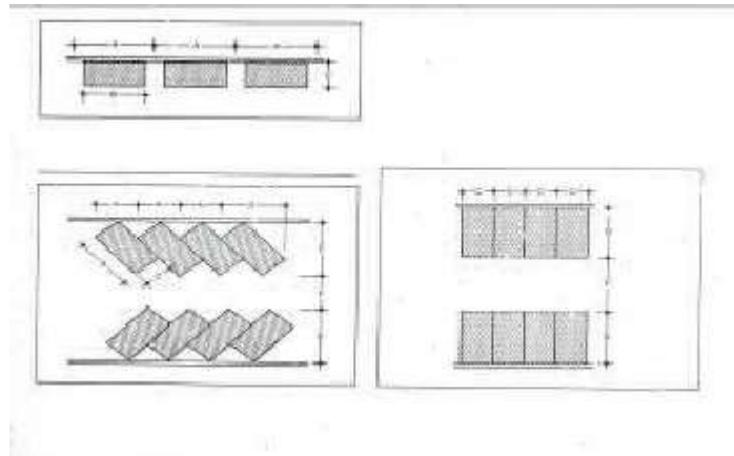
Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Parkir

untuk kendaraan roda empat dan roda dua disesuaikan dengan kebutuhannya. Parkir kendaraan roda dua sebaiknya tertutup atap. Sedangkan parker untuk kendaraan roda empat dapat menyerong 45° atau menyerong 90° atau sejajar dengan jalan.



Gambar Peletakan mobil di tempat parkir

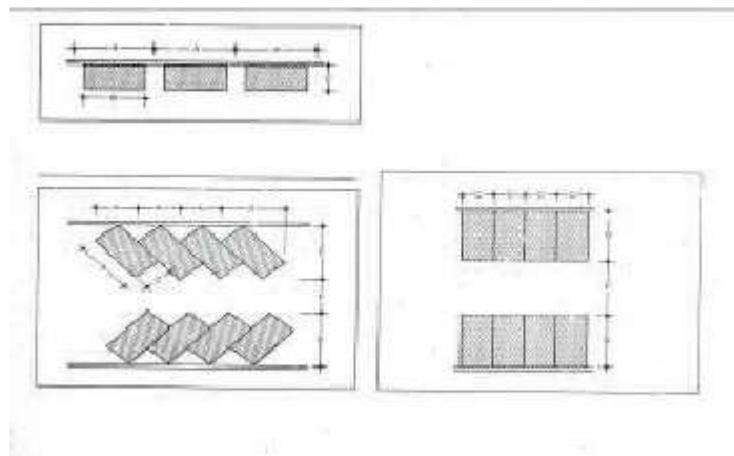
7.6. Perhitungan kebutuhan luas parkir. Parkir Mobil Untuk Tipe 23L

Perhitungan parkir mobil didasarkan pada perhitungan standar bahwa 1 mobil : 5 unit hunian dengan ukuran luasan = 25 m². Untuk Tipe 23 L jumlah unit = 36 x 4 = 144 unit. Kebutuhan parkir mobil = 144/5 = 29 parkir mobil. Luas parkir = 29 x 25 m² = 725 m².

b. Parkir Motor Untuk Tipe 23 L

Perhitungan parkir motor didasarkan pada perhitungan standar bahwa 1 motor : 1 unit hunian dengan ukuran luasan = 3,2 m². Untuk Tipe 23 L jumlah unit = 36 x 4 = 144 unit. Kebutuhan parkir mobil = 144 - 29 (unit parkir mobil yang sudah dihitung) / 1 = 115 parkir motor. Luas parkir = 115 x 3,2 m² = 368 m².

c. Parkir Mobil Untuk Tipe 28 K Sejajar Jalan Serong 45° Tegak Lurus Jalan



Perhitungan parkir mobil didasarkan pada perhitungan standar bahwa 1 mobil : 5 unit hunian dengan ukuran luasan = 25

2

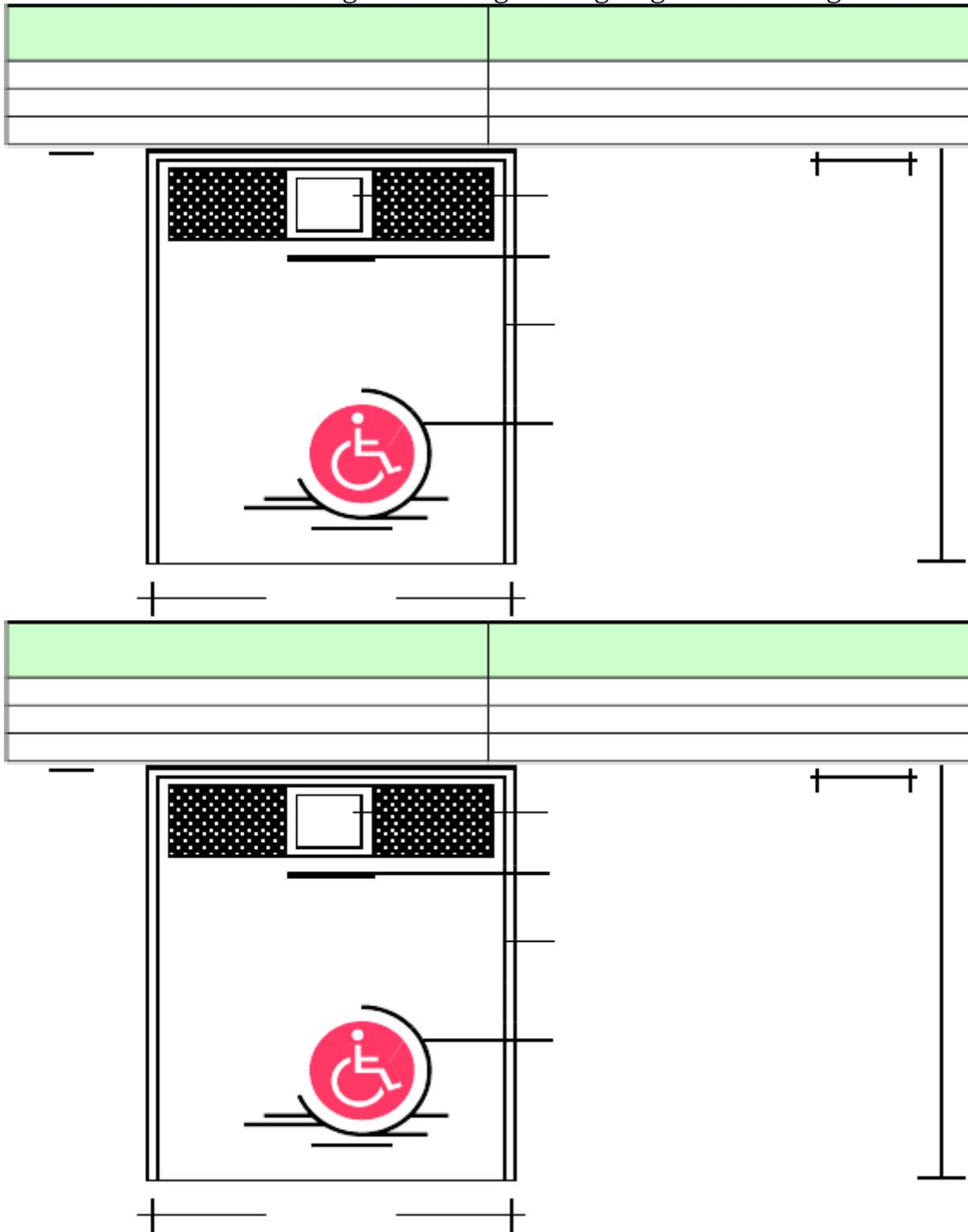
. Untuk Tipe 28 K jumlah unit = 16 x 4 = 64 unit. Kebutuhan parkir mobil = 64/5 = 13 parkir mobil. Luas parkir = 13 x 25 m² = 325 m².

d. Parkir Motor Untuk Tipe 28 K

Perhitungan parkir motor didasarkan pada perhitungan standar bahwa 1 motor : 1 unit hunian dengan ukuran luasan = 3,2 m²

. Untuk Tipe 28 K jumlah unit = 16 x 4 = 64 unit. Kebutuhan parkir mobil = 64 - 13 (unit parkir mobil yang sudah dihitung) / 1 = 51 parkir motor. Luas parkir = 51 x 3,2 m² = 163,2 m²

..Tabel jumlah tempat parkir yang aksesibel yang harus disediakan pada setiap pelataran parkir umum, berdasarkan Permen PU No.30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan adalah sebagai berikut:



Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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.

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri Bangunan gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi Bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain-lain.

Daktail merupakan kemampuan struktur Bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

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.

Pasal 55
Cukup jelas

Pasal 56
Cukup jelas

Pasal 57
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Huruf a
Cukup jelas
Huruf b
Cukup jelas
Huruf c
Cukup jelas
Huruf d
Cukup jelas
Huruf e

Yang dimaksud likulfaksi adalah suatu proses atau kejadian berubahnya sifat tanah dari keadaan padat menjadi keadaan cair, yang disebabkan oleh beban siklik pada waktu terjadi gempa sehingga tekanan air pori meningkat mendekati atau melampaui tegangan vertikal.

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.

Pasal 58

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif 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.

Sistem proteksi aktif merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau Petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

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 gedung nya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi, yaitu Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia, serta serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Ayat (8)
Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan gedung adalah:

- a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 (lima ratus) orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi), atau mempunyai ketinggian Bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
- b. khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 (empat puluh) tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasi-kan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;
- c. khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memroses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi), atau beban hunian minimal 500 (lima ratus) orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi).

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

Pasal 62
Cukup jelas.

Pasal 63
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Huruf a.
Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja.

Huruf b.
Cukup jelas

Huruf c.
Cukup jelas

Pasal 65

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Huruf a.
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 Tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum.
Huruf b.
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
Cukup jelas

Pasal 76
Cukup jelas

Pasal 77
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “berkebutuhan khusus” antara lain adalah manusia lanjut usia, penderita cacat fisik tetap, wanita hamil, anak-anak, dan penderita cacat fisik sementara.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Cukup jelas.

Pasal 80
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana umum” seperti jalur kanal atau jalur hijau atau sejenisnya.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 81
Yang dimaksud dengan “di bawah air” yaitu Bangunan Gedung yang dibangun berada di bawah permukaan air.

Yang dimaksud dengan “di atas air” yaitu Bangunan gedung yang dibangun berada di atas permukaan air, baik secara mengapung (mengikuti naik-turunnya muka air) maupun menggunakan panggung (tidak mengikuti naik- turunnya muka air).

Pasal 82
Yang dimaksud dengan “daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ekstra tinggi atau ultra tinggi” adalah area di sepanjang jalur SUTT, SUTET atau SUTUT termasuk batas jalur sempadannya huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Cukup jelas.

huruf e

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi, yaitu Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

huruf f.

Cukup jelas.

huruf g.

Cukup jelas.

Pasal 83
Cukup jelas

Pasal 84
Cukup jelas.

Pasal 85
Cukup jelas.

Pasal 86
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Cukup jelas.

Pasal 91
Ayat (1)

Kawasan rawan tanah longsor adalah kawasan dengan kondisi geologi yang sangat peka terhadap gangguan luar, baik bersifat alami maupun aktifitas manusia sebagai faktor pemicu gerakan tanah, sehingga berpotensi longsor.

aspek pertimbangan longsor, antara lain :

1. Geologi : meliputi sifat fisik batuan, sifat keteknikan batuan, batu/tanah pelapukan, susunan dan kedudukan batuan (stratigrafi) dan struktur geologi.
2. Morfologi : aspek yang diperhatikan adalah : kemiringan lereng dan permukaan lahan.
3. Curah hujan : meliputi intensitas dan lama hujan.
4. Penggunaan lahan : meliputi pengolahan lahan dan vegetasi penutup.
5. Kegempaan : meliputi intensitas gempa.

Kriteria Kelas Kerawanan Longsor :

| No. | Kelas Kerawanan | Kriteria |
|-----|---|---|
| 1 | Tingkat resiko kelongsoran rendah (tidak rawan) | a. Jarang atau tidak pernah longsor alam atau baru, kecuali disekitar tebing sungai. b. Topografi datar hingga landai bergelombang c. Lereng < 15% d. Material bukan lempung ataupun rombakan (talus) |
| 2 | Tingkat resiko kelongsoran sedang (rawan) | a. Jarang terjadi longsor kecuali bila lerengnya terganggu. b. Topografi landai hingga sangat terjal. c. Lereng berkisar antara (5-15%) dan (<= 70%) d. Vegetasi penutup antara kurang hingga amat rapat e. Batuan penyusun lereng umumnya lapuk tebal. |

| | | |
|---|--|--|
| | | |
| 3 | Tingkat resiko kelongsoran tinggi (sangat rawan) | <ul style="list-style-type: none"> a. Dapat dan sering terjadi longsor. b. Longsor lama dan baru aktif terjadi c. Curah hujan tinggi d. Topografi landai hingga sangat curam e. Lereng (5-15%) dan ($\geq 70\%$). f. Vegetasi penutup antara kurang hingga sangat kurang. g. Batuan penyusun lereng lapuk tebal dan rapuh. |

Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebar di seluruh Kecamatan dengan konsentrasi terutama pada wilayah Kecamatan Sumowono, Ungaran Barat, Bergas, Bandungan, , Jambu, Banyubiru, Tuntang, , Getasan, Suruh dan Susukan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 92
Cukup jelas

Pasal 93
Ayat (1)
Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kawasan di sekitar Rawa Pening di Kecamatan Banyubiru, Kecamatan Ambarawa, Kecamatan Tuntang, dan, dan dataran sekitar Sungai Gung di Ungaran Timur, Kecamatan Kaliwungu, Kecamatan Sumowono, dan Kecamatan Tengaran.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 94
Cukup jelas

Pasal 95
Ayat (1)
Kawasan rawan letusan gunung berapi adalah kawasan yang sering atau berpotensi tinggi mengalami bencana letusan gunung berapi.
Kawasan rawan bencana alam letusan gunung berapi meliputi kawasan kerucut Gunung Ungaran dan Gunung Merbabu, Kecamatan Bandungan, Kecamatan Bergas, Kecamatan Getasan, Kecamatan Sumowono Dan Kecamatan Ungaran Barat.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 96
Cukup jelas.

Pasal 97
Cukup jelas

Pasal 98
Ayat (1)
Kawasan perlindungan Rawa Pening seluas kurang lebih 24 (dua puluh empat) hektar perlu adanya pengaturan yang serius karena sangat dimungkinkan adanya banjir akibat air rawa yang pasang, sehingga sangat bahaya terhadap keselamatan pemukiman warga.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.

Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102
Yang dimaksud dengan “swakelola” adalah kegiatan Bangunan gedung yang diselenggarakan sendiri oleh Pemilik Bangunan gedung tanpa menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 103
Cukup jelas.

Pasal 104
Cukup jelas.

Pasal 105
Cukup jelas

Pasal 106
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Huruf a.

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

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

Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan Bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui Pemilik Bangunan gedung untuk mendirikan Bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon Pemilik Bangunan gedung dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

Huruf b.

Data pemohon meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.

Huruf c.

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.

Huruf d.

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

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

Huruf e.

Dokumen/surat surat lainnya yang terkait misalnya rekomendasi teknis untuk Bangunan gedung di atas/di bawah sarana dan prasarana umum atau di atas/di bawah air, atau yang lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a.

Angka 1)

Rencana teknis untuk bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana, terdiri atas:

1. Gambar pra rencana Bangunan gedung, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
2. Spesifikasi teknis Bangunan gedung.

Angka 2)

Rencana teknis untuk bangunan hunian Rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 lantai, terdiri atas:

1. gambar pra rencana bangunan gedung, terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
4. rancangan struktur;
5. rancangan utilitas secara sederhana.

Angka 3)

Rencana teknis untuk bangunan hunian Rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya, terdiri atas:

- a. gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- b. gambar rancangan struktur;
- c. gambar rancangan utilitas;
- d. spesifikasi umum bangunan gedung;
- e. perhitungan struktur untuk bangunan 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 (enam) meter;
- f. perhitungan kebutuhan utilitas.

Huruf b.

Rencana teknis untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum, terdiri atas:

- a. gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- b. gambar rancangan struktur;
- c. gambar rancangan utilitas;
- d. spesifikasi umum bangunan gedung,
- e. perhitungan struktur untuk bangunan 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 (enam) meter;
- f. perhitungan kebutuhan utilitas.

Huruf c.

Rencana teknis untuk Bangunan gedung fungsi khusus, terdiri atas:

- a. gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- b. gambar rancangan struktur;
- c. gambar rancangan utilitas;
- d. spesifikasi umum bangunan gedung;
- e. struktur untuk bangunan 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 (enam) meter;
- f. perhitungan kebutuhan utilitas;
- g. rekomendasi instansi terkait.

Huruf d.

Rencana teknis untuk Bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan Bangunan gedung diplomatik lainnya, terdiri atas:

- a. gambar rencana arsitektur terdiri atas gambar site plan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
- b. gambar rancangan struktur;
- c. gambar rancangan utilitas;
- d. spesifikasi umum bangunan gedung;
- e. perhitungan struktur untuk bangunan 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau dengan bentang lebih dari 6 (enam) meter;
- f. perhitungan kebutuhan utilitas;
- g. rekomendasi instansi terkait;
- h. persyaratan dari negara bersangkutan.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110
Cukup jelas.

Pasal 111
Cukup jelas.

Pasal 112

Ayat (1)

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Pagar halaman yang sifatnya sementara antara lain pagar halaman pembatas pada kegiatan konstruksi pembangunan Bangunan gedung.

huruf e.

Bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu antara lain bangunan untuk pameran yang menggunakan konstruksi sementara (*knock down*).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 113
Cukup jelas.

Pasal 114

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan bidang jasa konstruksi, yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (4)

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
Cukup jelas.

Pasal 123
Cukup jelas.

Pasal 124
Cukup jelas.

Pasal 125
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “pendataan Bangunan gedung ” adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar legger bangunan ke dalam database Bangunan gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
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
Cukup jelas.

Pasal 133
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu Peraturan perundang-undangan mengenai cagar budaya, yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 134
Cukup jelas.

Pasal 135
Cukup jelas.

Pasal 136
Cukup jelas.

Pasal 137
Cukup jelas.

Pasal 138
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Huruf a
Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi adalah bangunan gedung yang mengalami kerusakan dengan kriteria rusak berat yaitu secara umum dengan penampakan :

1. dinding retak tembus dan mengalami perubahan bentuk atau miring;
2. bagian struktur (kolom, balok, kuda-kuda) mengalami kerusakan yang tidak dapat diperbaiki;
3. dinding struktural (bangunan gedung tanpa kolom dan balok) mengalami kerusakan yang tidak dapat diperbaiki;
4. pondasi amblas / retak / bergeser;
5. bangunan roboh total.

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Cukup jelas

Huruf d
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang- undangan” antara lain adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsi serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 139
Cukup jelas.

Pasal 140
Cukup jelas.

Pasal 141
Cukup jelas.

Pasal 142
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Huruf a
Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi adalah bangunan yang secara teknis telah mengalami kegagalan konstruksi.

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Cukup jelas

Huruf d
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” antara lain adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsi serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Pasal 143

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan risiko bagi kesehatan.

Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase), pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vektor dan pembuangan tinja.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 144

Ayat (1)

Penentuan kerusakan Bangunan gedung dilakukan oleh Pengkaji Teknis.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pasca-bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.

Yang dimaksud dengan rekonstruksi adalah pembangunan kembali semua sarana dan prasarana pada wilayah pasca bencana, baik pada tingkat pemerintahan maupun masyarakat dengan sasaran utama tumbuh dan berkembangnya kegiatan perekonomian, sosial dan budaya, tegaknya hukum dan ketertiban, dan bangkitnya peran serta masyarakat dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat pada wilayah pasca bencana.

Ayat (3)

Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa rumah individual atau rumah bersama yang berbentuk Bangunan gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen Bangunan gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai stimulant untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran pemerintah daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah kepala kecamatan atau kepala kelurahan/desa.

Ayat (10)

Proses peran masyarakat dimaksudkan agar:

- a. masyarakat mendapatkan akses pada proses pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pelaksanaan rehabilitasi rumah di wilayahnya;
- b. masyarakat dapat bermukim kembali ke rumah asalnya yang telah direhabilitasi;
- c. masyarakat membangun rumah sederhana sehat dengan dilengkapi dokumen IMB.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Ayat (12)

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam hal di daerah bersangkutan tidak tersedia tenaga ahli yang berkompeten untuk ditugaskan sebagai anggota TABG , maka dapat diangkat tenaga ahli dari daerah lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 147

Cukup jelas.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai keuangan negara dan keuangan daerah, yaitu Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 150

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Yang dimaksud dengan “pengajuan Gugatan Perwakilan” adalah gugatan perdata yang diajukan oleh sejumlah orang (dalam jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan dirinya sekaligus sekelompok orang atau pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Pasal 151

Cukup jelas

Pasal 152

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menjaga ketertiban” adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.

Yang dimaksud dengan “mengurangi tingkat keandalan Bangunan gedung ” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan Bangunan gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan Bangunan gedung. Yang dimaksud dengan “menggangu penyelenggaraan Bangunan gedung ” adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negative yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan Bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 153

Cukup jelas.

Pasal 154

Cukup jelas.

Pasal 155

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 156

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “hukum acara Gugatan Perwakilan” yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Hukum Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Bantuan pembiayaan oleh pemerintah daerah pada gugatan perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

Pasal 157

Cukup jelas.

Pasal 158

Cukup jelas.

Pasal 159

Cukup jelas.

Pasal 160

Cukup jelas.

Pasal 161

Cukup jelas.

Pasal 162

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai tindak lanjut keluhan masyarakat secara administratif dan teknis.

Pasal 163
Cukup jelas.

Pasal 164
Cukup jelas.

Pasal 165
Cukup jelas.

Pasal 166
Cukup jelas.

Pasal 167
Cukup jelas.

Pasal 168
Cukup jelas.

Pasal 169
Cukup jelas.

Pasal 170
Cukup jelas.

Pasal 171
Cukup jelas.

Pasal 172
Cukup jelas.

Pasal 173
Cukup jelas.

Pasal 174
Cukup jelas

Pasal 175
Cukup jelas.

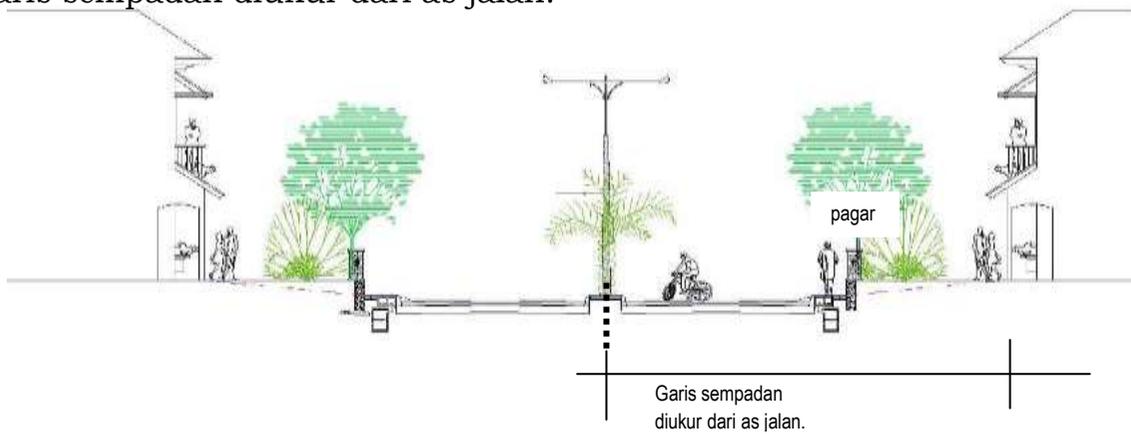
Pasal 176
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SEMARANG NOMOR 2

LAMPIRAN
 PERATURAN DAERAH KABUPATEN
 SEMARANG
 NOMOR 2 TAHUN 2015
 TENTANG
 BANGUNAN GEDUNG

A. SEMPADAN BANGUNAN TERHADAP JALAN

Garis sempadan diukur dari as jalan.



Arteri Primer :

Garis sempadan jalan arteri primer adalah 20 (dua puluh) meter dari as jalan.



Arteri Sekunder :

Garis sempadan jalan arteri sekunder adalah 20 (dua puluh) meter dari as jalan.



Garis sempadan jalan kolektor primer adalah 15 (lima belas) meter dari as jalan.



Garis sempadan jalan kolektor sekunder adalah 10,5 (sepuluh koma lima) meter dari as jalan.



Jalan Lokal :

Garis sempadan jalan lokal primer adalah 10 (sepuluh) meter dari as jalan.



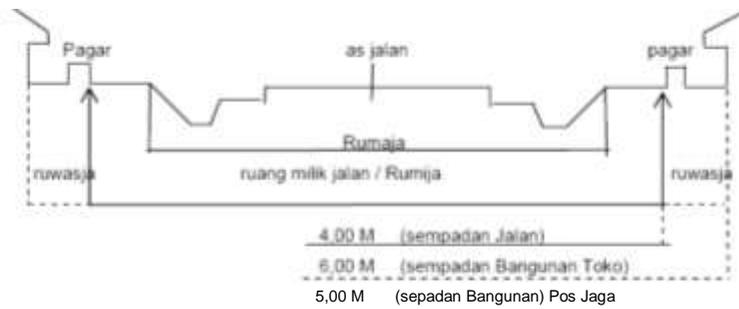
Huruf e

Garis sempadan jalan lokal sekunder adalah 7 (tujuh) meter dari as jalan.



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.



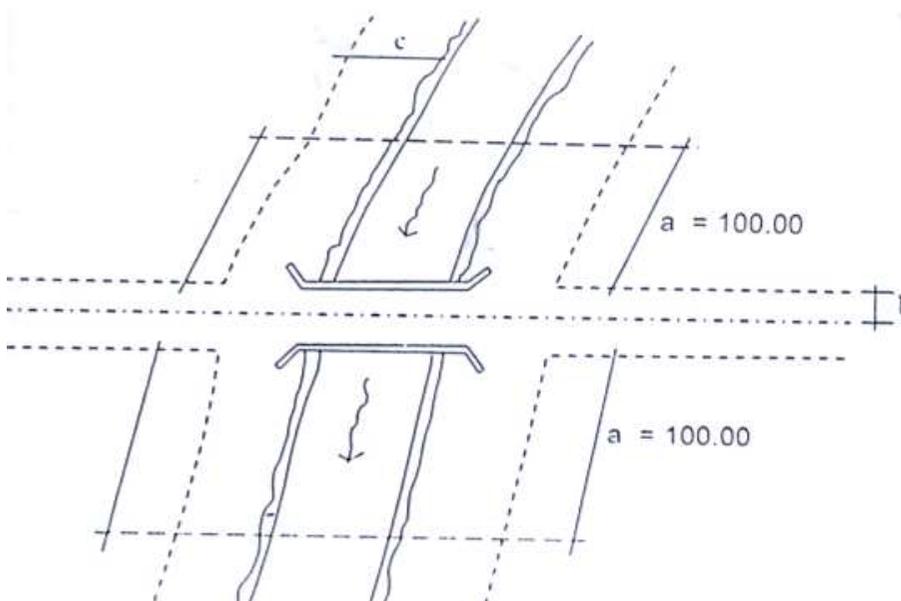
Ukuran garis sempadan yang belum terdapat dalam peraturan daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari TABG .

Garis sempadan ini sesuai dengan tingkat keramaian pada lokasi – lokasi tersebut serta terciptanya lingkungan yang bersih dan sehat.

Pasal ini bertujuan memperlancar arus lalu lintas pada jalan – jalan persimpangan dan jalan tikungan.

B. SEMPADAN KHUSUSNYA PADA JALAN NEGARA, PROPINSI DAN BEBERAPA PADA JALAN KABUPATEN

GARIS SEMPADAN JALAN DI DAERAH JEMBATAN



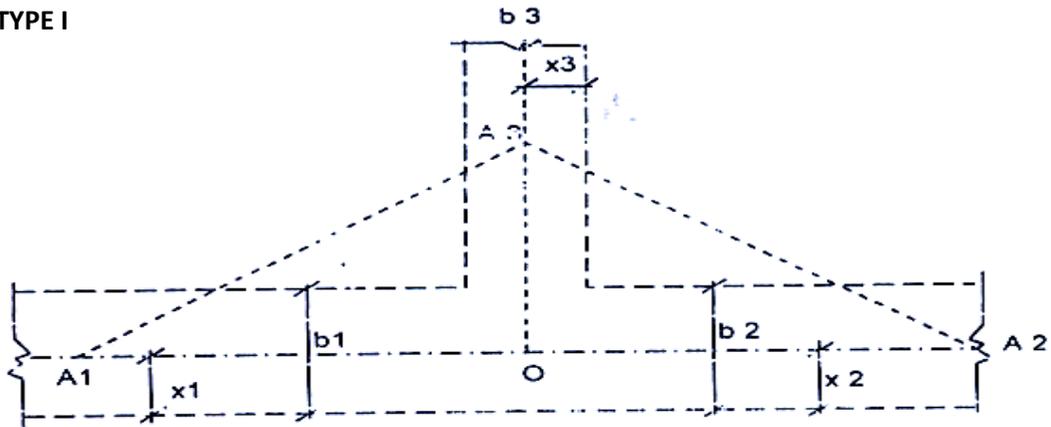
a = Sempadan Jembatan

b = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan

c = Sempadan pagar

GARIS SEPADAN JALAN DI PERSIMPANGAN / PERTIGAAN (DIKAWASAN PERKANTORAN)

TYPE I



TYPE II

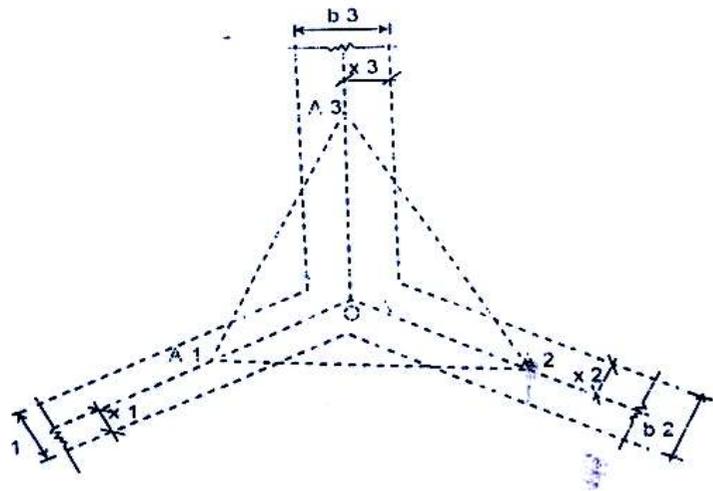
$$OA1 = 2.5 \times b1$$

$$OA2 = 2.5 \times b2$$

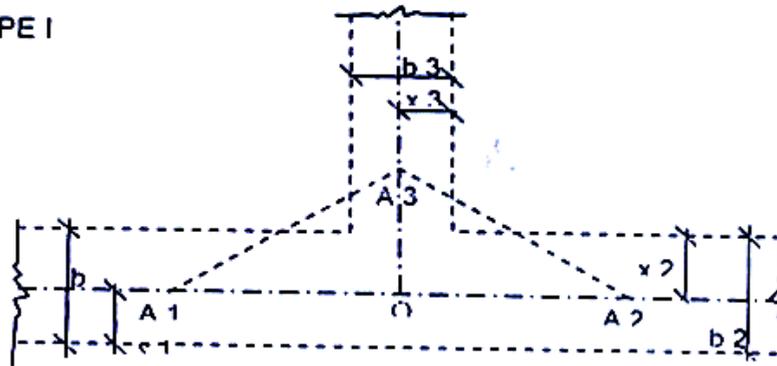
$$OA3 = 2.5 \times b3$$

B1, b2, b3 = Bahu Jalan

X1, x2, x3 = Sempadan jalan yang bersangkutan



TYPE I



OA1 = 2.5 x b1 x1, x2, x3 = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan

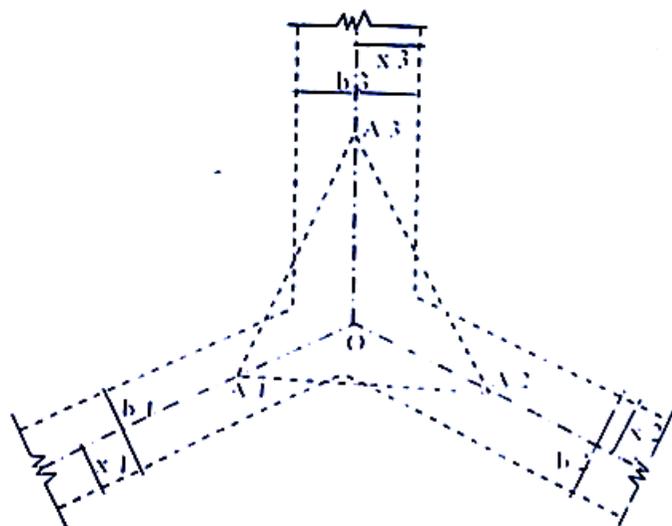
OA2 = 2.5 x b2 b1, b2, b3 = Lebar Jalan

OA3 = 2.5 x b3

TYPE II

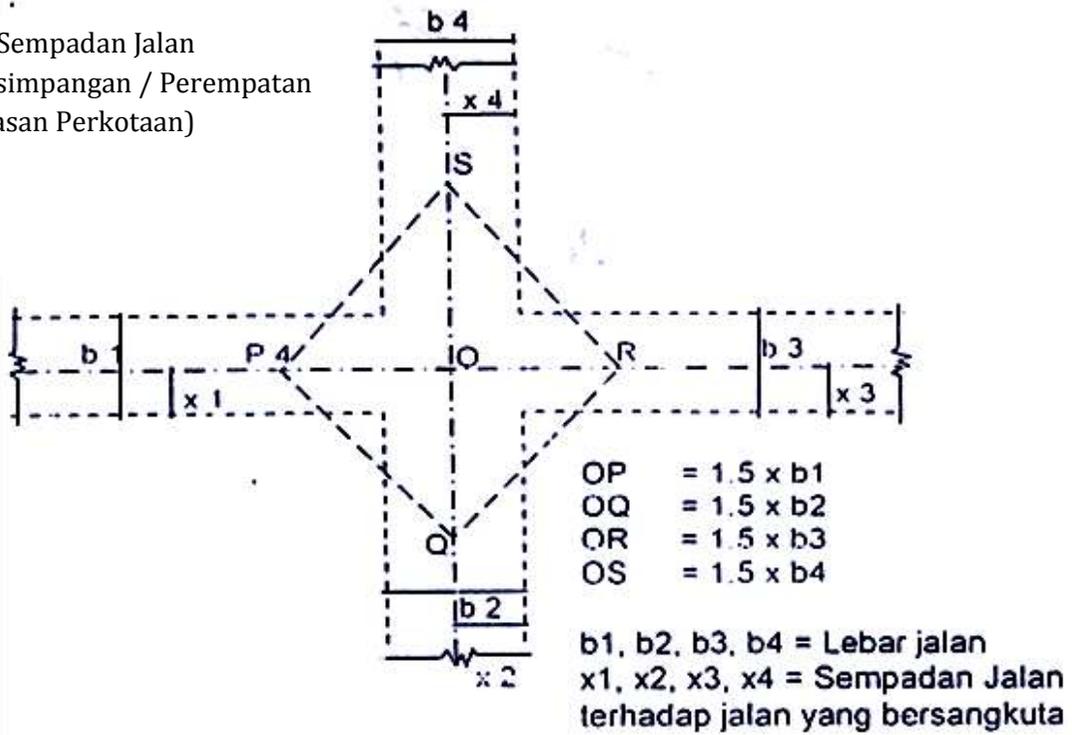
OA1 = 2.5 x b1 : bersangkutan

OA2 = 2.5 x b2 b1, b

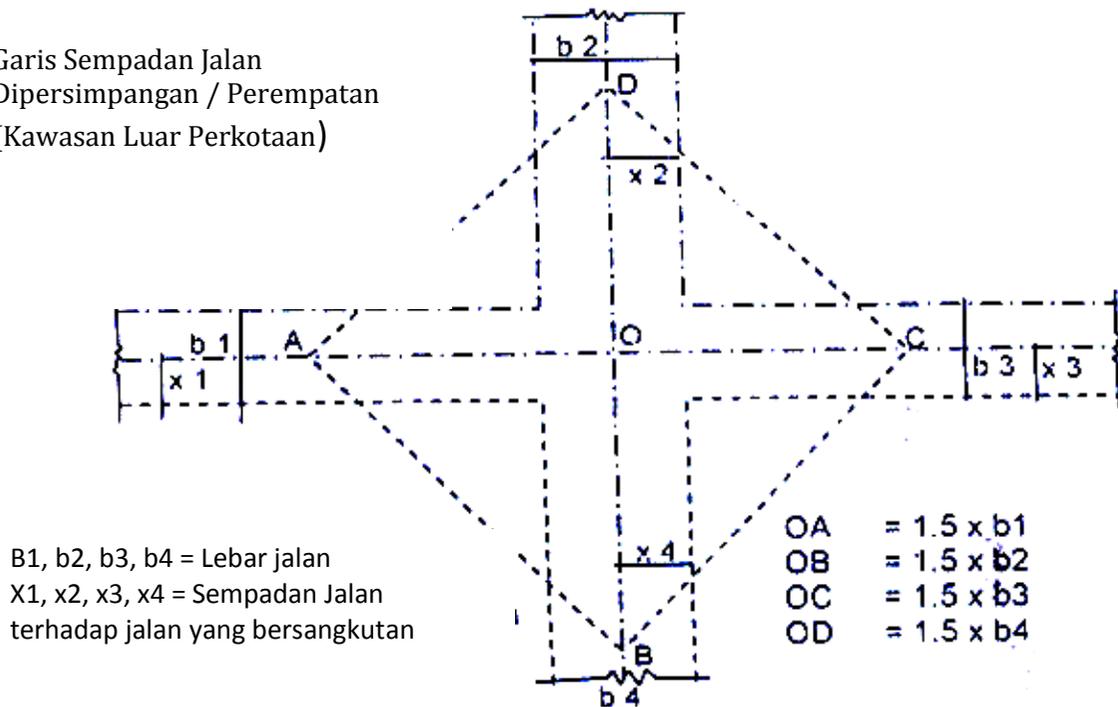


$$OA3 = 2.5 \times b3$$

Garis Sempadan Jalan
Dipersimpangan / Perempatan
(Kawasan Perkotaan)



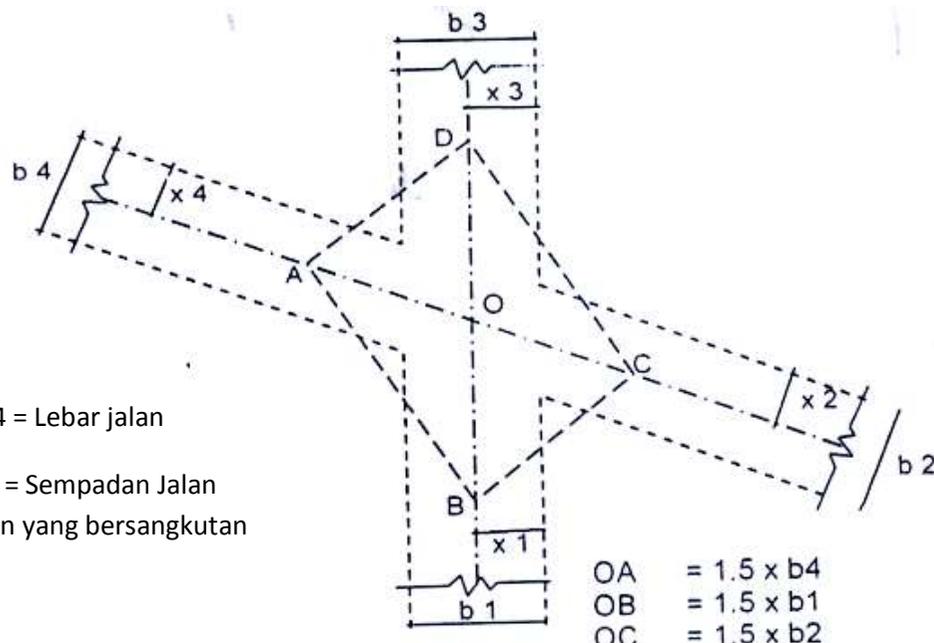
Garis Sempadan Jalan
Dipersimpangan / Perempatan
(Kawasan Luar Perkotaan)



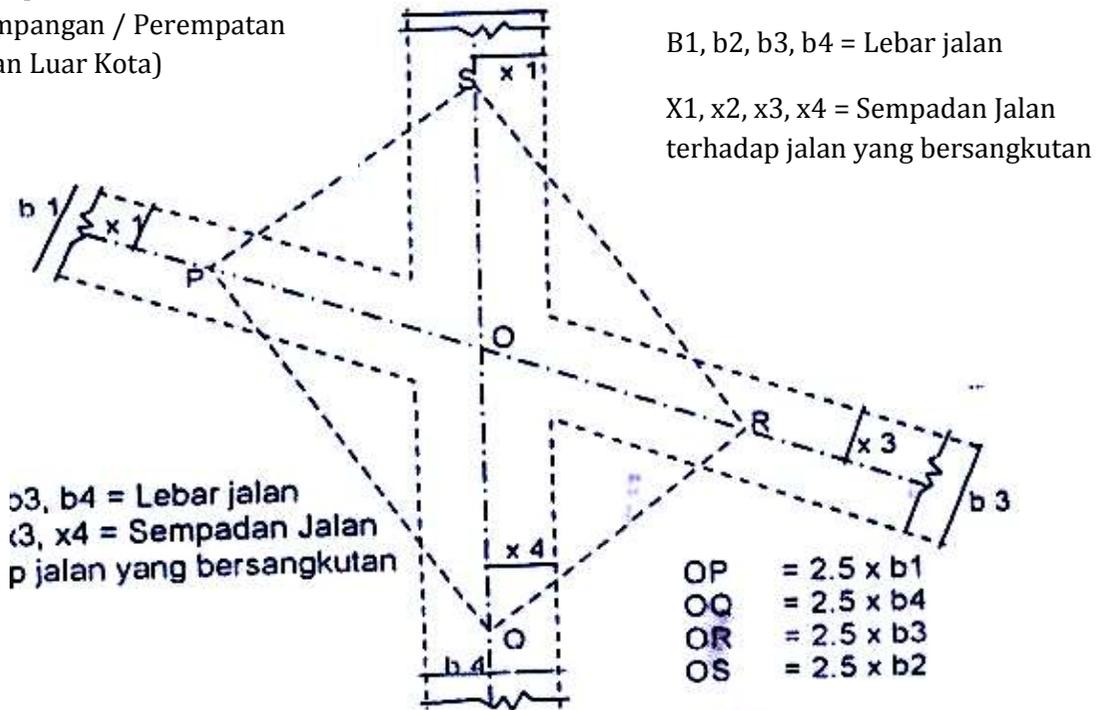
GARIS SEMPADAN JALAN DI PERSIMPANGAN (PEREMPATAN) DIKAWASAN PERKOTAAN

$B1, b2, b3, b4 =$ Lebar jalan

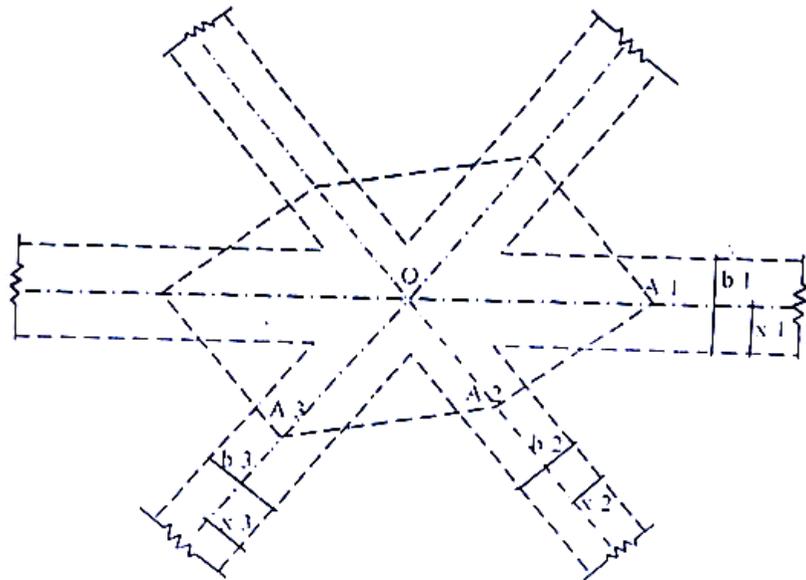
$X1, x2, x3, x4 =$ Sempadan Jalan terhadap jalan yang bersangkutan



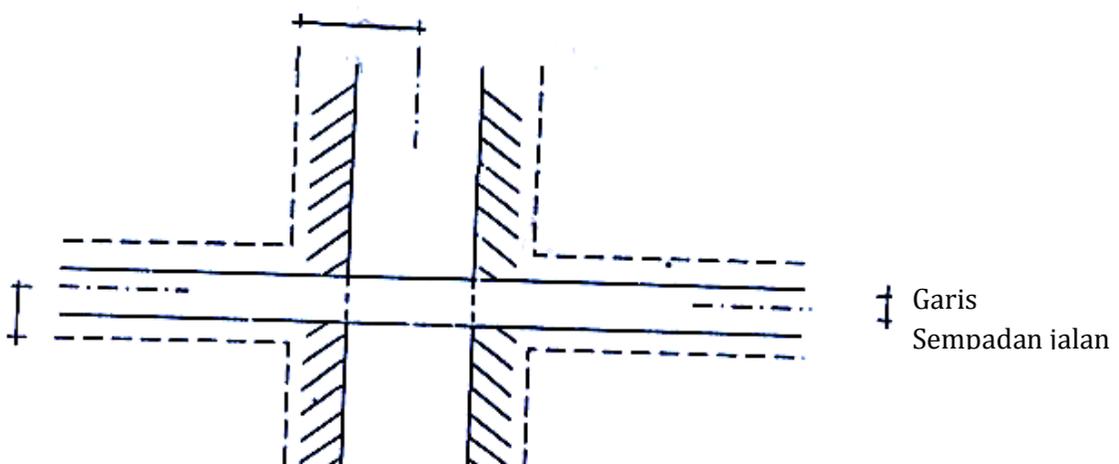
Garis Sempadan Jalan
Dipersimpangan / Perempatan
(Kawasan Luar Kota)



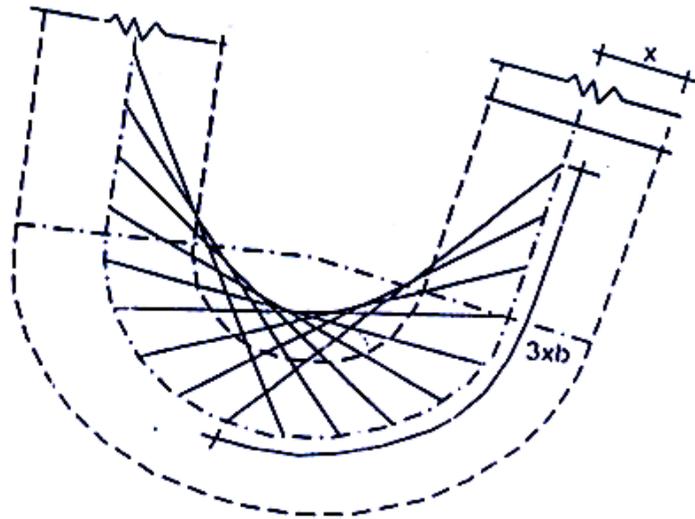
GARIS SEMPADAN JALAN DI PERSIMPANGAN (PERLIMAAAN ATAU LEBIH)



$O-A_1 = 2.5 \times b_1$ $b_1, b_2, b_3 =$ Lebar Jalan
 $O-A_2 = 2.5 \times b_2$ $x_1, x_2, x_3 =$ Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan
 $O-A_3 = 2.5 \times b_3$

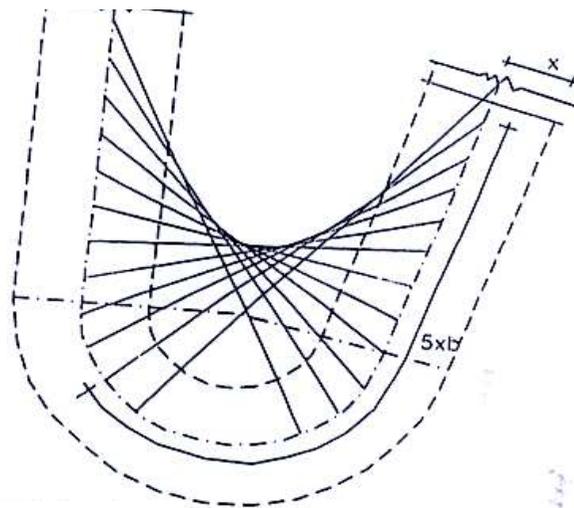


Garis Sempadan Jalan Di Daerah Tikungan (Kawasan Perkotaan)



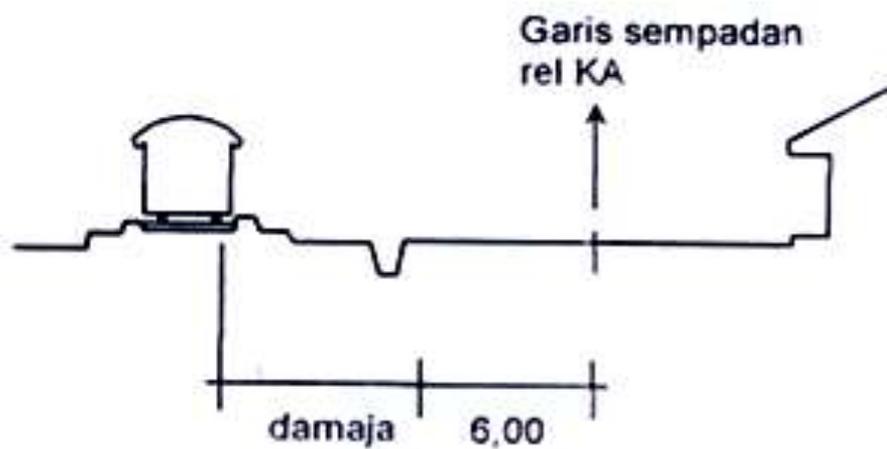
GARIS SEMPADAN JALAN DI DAERAH TIKUNGAN (KAWASAN LUAR PERKOTAAN)

X = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan
 b = Lebar jalan

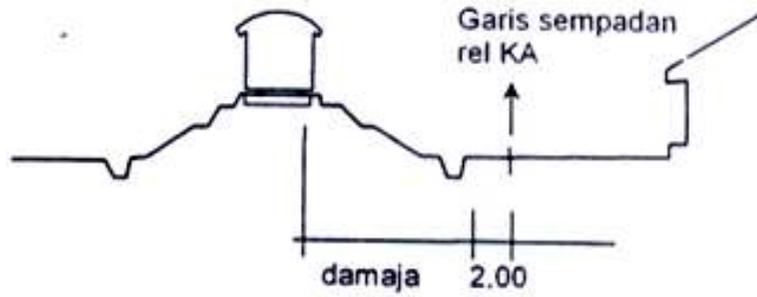


X = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan
 b = Lebar jalan

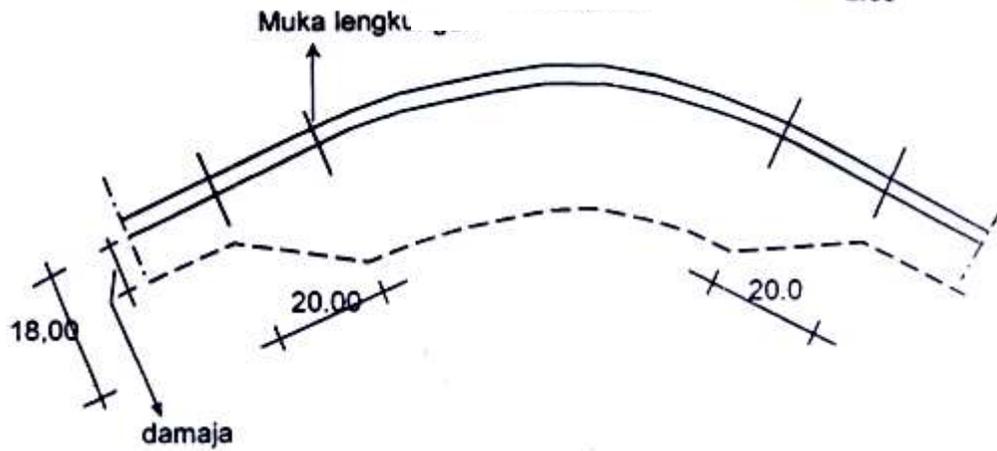
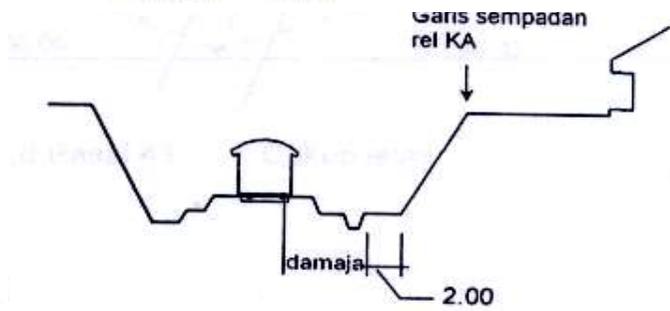
Di atas tanah yang rata



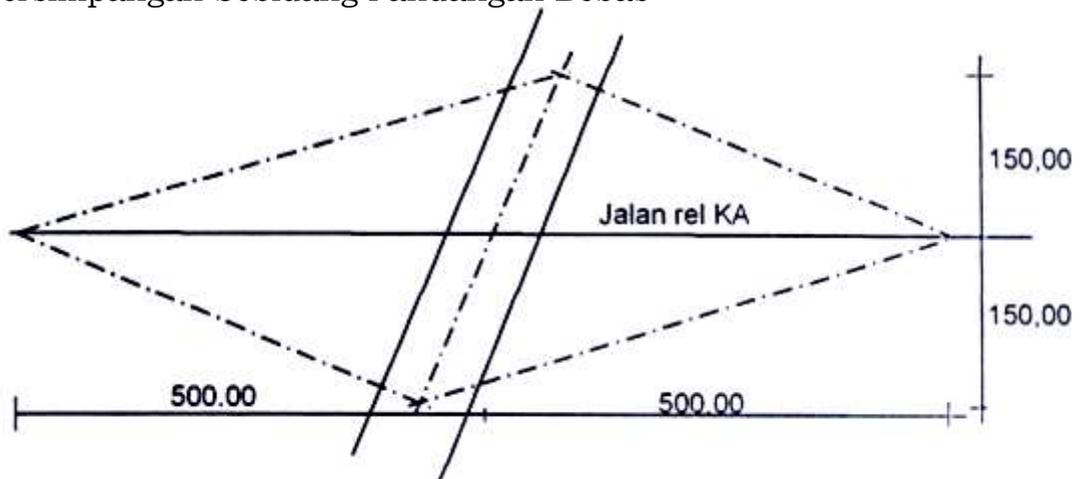
Di atas tanah yang ditinggikan



Terletak dalam tanah galian



Jalan persimpangan Sebidang Pandangan Bebas



C. SUMUR RESAPAN

Bangunan sumur resapan adalah salah satu rekayasa teknik konservasi air berupa bangunan yang dibuat sedemikian rupa sehingga menyerupai bentuk sumur gali dengan kedalaman tertentu yang berfungsi sebagai tempat menampung air hujan yang jatuh di atas atap rumah atau daerah kedap air dan meresapkannya ke dalam tanah.

Sumur resapan berfungsi memberikan imbuhan air secara buatan dengan cara menginjeksikan air hujan ke dalam tanah. Sasaran lokasi adalah daerah peresapan air di kawasan budidaya, permukiman, perkantoran, pertokoan, industri, sarana dan prasarana olah raga serta fasilitas umum lainnya.

Sumur resapan harus disediakan pada bangunan gedung di lokasi sedang, di lokasi padat dan lokasi renggang dengan KDB persil $\geq 60\%$ (enam puluh persen).

Manfaat sumur resapan adalah:

1. Mengurangi aliran permukaan sehingga dapat mencegah / mengurangi terjadinya banjir dan genangan air.
2. Mempertahankan dan meningkatkan tinggi permukaan air tanah.
3. Mengurangi erosi dan sedimentasi
4. Mencegah penurunan tanah (land subsidance)
5. Mengurangi konsentrasi pencemaran air tanah.

Bentuk dan jenis bangunan sumur resapan dapat berupa bangunan sumur resapan air yang dibuat segiempat atau silinder dengan kedalaman tertentu dan dasar sumur terletak di atas permukaan air tanah. Berbagai jenis konstruksi sumur resapan adalah:

1. Sumur tanpa pasangan di dinding sumur, dasar sumur tanpa diisi batu belah maupun ijuk (kosong)
2. Sumur tanpa pasangan di dinding sumur, dasar sumur diisi dengan batu belah dan ijuk.
3. Sumur dengan susunan batu bata, batu kali atau bataki di dinding sumur, dasar sumur diisi dengan batu belah dan ijuk atau kosong.
4. Sumur menggunakan buis beton di dinding sumur
5. Sumur menggunakan blawong (batu cadas yang dibentuk khusus untuk dinding sumur).

Konstruksi-konstruksi tersebut memiliki keunggulan dan kelemahan masing-masing, pemilihannya tergantung pada keadaan batuan / tanah (formasi batuan dan struktur tanah).

Pada tanah / batuan yang relatif stabil, konstruksi tanpa diperkuat dinding sumur dengan dasar sumur diisi dengan batu belah dan ijuk tidak akan membahayakan bahkan akan memperlancar meresapnya air melalui celah-celah bahan isian tersebut.

Pada tanah / batuan yang relatif labil, konstruksi dengan susunan batu bata / batu kali / batako untuk memperkuat dinding sumur dengan dasar sumur diisi batu belah dan ijuk akan lebih baik dan dapat direkomendasikan.

Pada tanah dengan / batuan yang sangat labil, konstruksi dengan menggunakan buis beton atau blawong dianjurkan meskipun resapan air hanya berlangsung pada dasar sumur saja.

Bangunan pelengkap lainnya yang diperlukan adalah bak kontrol, tutup sumur resapan dan tutup bak kontrol, saluran masukan dan keluaran / pembuangan (terbuka atau tertutup) dan talang air (untuk rumah yang bertalang air).

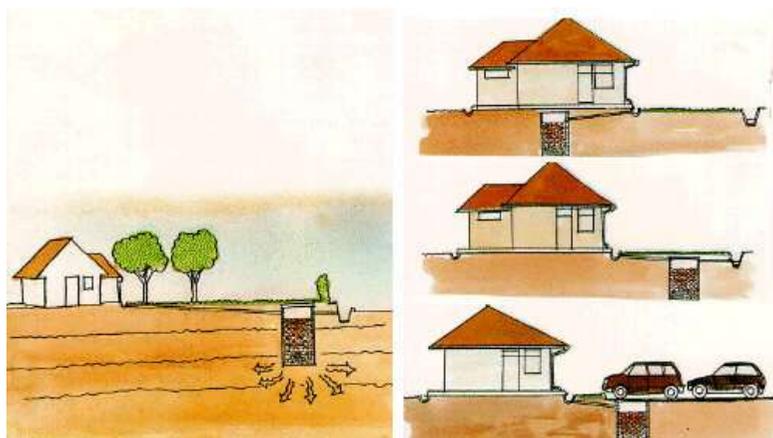
Berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan untuk Lahan Pekarangan, persyaratan umum yang harus dipenuhi adalah sumur resapan harus berada pada lahan yang datar, tidak pada tanah berlereng, curam, atau labil. Selain itu, sumur resapan juga dijauhkan dari tempat penimbunan sampah, jauh dari septic tank (minimum lima meter diukur dari tepi), dan berjarak minimum satu meter dari fondasi bangunan.

Bentuk sumur itu sendiri boleh bundar atau persegi empat, sesuai selera. Penggalan sumur resapan bisa sampai tanah berpasir atau maksimal dua meter di bawah permukaan air tanah. Dengan teralirkan ke dalam sumur resapan, air hujan yang jatuh di areal rumah kita tidak terbang percuma ke selokan lalu mengalir ke sungai. Air hujan yang jatuh di atap rumah sekalipun dapat dialirkan ke sumur resapan melalui talang.

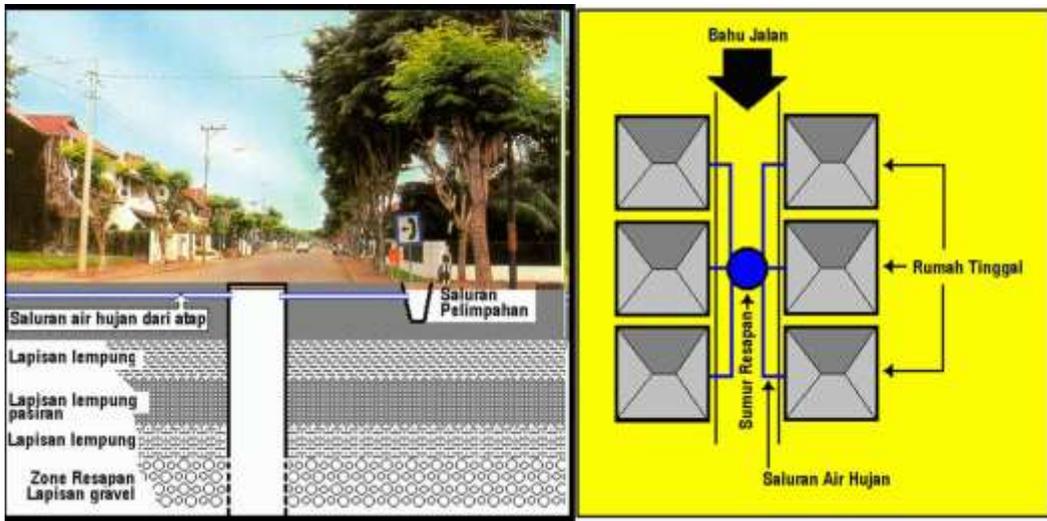
Persyaratan teknis sumur resapan lainnya ialah kedalaman air tanah minimum 1,50 (satu koma lima nol) meter pada musim hujan. Sedangkan struktur tanah harus mempunyai permeabilitas tanah lebih besar atau sama dengan 2,0 (dua koma nol) cm/jam, dengan tiga klasifikasi. Pertama, permeabilitas tanah sedang (geluh kelanauan) 2,0-3,6 (dua koma nol sampai dengan tiga koma enam) cm/jam. Kedua, permeabilitas tanah agak cepat (pasir halus), yaitu 3,6-36 (tiga koma enam sampai dengan tiga puluh enam) cm/jam. Ketiga, permeabilitas tanah cepat (pasir kasar), yaitu lebih besar dari 36 (tiga puluh enam) cm/jam.

Spesifikasi sumur resapan tersebut meliputi penutup sumur, dinding sumur bagian atas dan bawah, pengisi sumur, dan saluran air hujan. Untuk penutup sumur dapat digunakan, misalnya, pelat beton bertulang tebal 10 (sepuluh) sentimeter dicampur satu bagian semen, dua bagian pasir, dan tiga bagian kerikil. Dapat digunakan juga pelat beton tidak bertulang tebal 10 (sepuluh) sentimeter dengan campuran perbandingan yang sama, berbentuk cubung dan tidak diberi beban di atasnya. Dapat digunakan juga ferocement setebal 10 (sepuluh) sentimeter.

Sedangkan untuk dinding sumur bagian atas dan bawah dapat menggunakan buis beton. Dinding sumur bagian atas juga dapat hanya menggunakan batu bata merah, batako, campuran satu bagian semen, empat bagian pasir, diplester dan diaci semen. Sementara pengisi sumur dapat menggunakan batu pecah ukuran 10-20 (sepuluh sampai dengan dua puluh) sentimeter, pecahan bata merah ukuran 5-10 (lima sampai dengan sepuluh) sentimeter, ijuk, serta arang. Pecahan batu tersebut disusun berongga. Untuk saluran air hujan, dapat digunakan pipa PVC berdiameter 110 (seratus sepuluh) milimeter, pipa beton berdiameter 200 (dua ratus) milimeter, dan pipa beton setengah lingkaran berdiameter 200 (dua ratus) milimeter.



Gambar . Sumur Resapan Air Pada Pekarangan Rumah



Gambar a. Memanfaatkan Bahu Jalan Untuk Sumur Resapan (Tampak Depan). Gambar b. Memanfaatkan Bahu Jalan Untuk Sumur Resapan (Tampak Atas)

BUPATI SEMARANG,

ttd

MUNDJIRIN