



BUPATI WONOGIRI  
PROVINSI JAWA TENGAH  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN WONOGIRI  
NOMOR 2 TAHUN 2014  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI WONOGIRI,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam upaya meningkatkan ketertiban, keindahan, kerapian, pengendalian dan pembinaan, keandalan bangunan gedung serta guna terwujudnya keserasian tata ruang daerah dan kelestarian lingkungan perlu adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang berasaskan kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan kearifan lokal;
  - b. bahwa pemerintah daerah berkewajiban mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung dengan tertib baik persyaratan administratif maupun teknis guna mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan pembangunan gedung;
  - c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran serta masyarakat dan dan upaya pembinaan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu membentuk 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 (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 8 Agustus 1950);
  3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
  5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Tahun 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
  7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

8. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
9. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
12. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
13. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Dan Peran Serta Masyarakat Dalam Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);

15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
18. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46) 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);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri Nomor 12 Tahun 1987 tentang Izin Mendirikan Bangunan gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri Tahun 1989 Nomor 4);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri Tahun 1988 Nomor 7);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 9 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Wonogiri (Lembaran Daerah Kabupaten Wonogiri Tahun 2008 Nomor 9);

22. Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2011 - 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Wonogiri Tahun 2011 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 97);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN WONOGIRI

Dan

BUPATI WONOGIRI

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Bagian Kesatu

#### Pengertian

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Wonogiri
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Wonogiri
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas pemerintahan di bidang tertentu di daerah.
5. Bangunan gedung adalah bangunan gedung-bangunan gedung wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air.

6. Gedung adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan 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.
8. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan gedung dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
9. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya;
10. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
11. Struktur bangunan gedung adalah bagian dari bangunan gedung yang tersusun dari komponen-komponen yang dapat bekerjasama secara satu-kesatuan, sehingga mampu menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan dan kenyamanan bangunan gedung terhadap macam beban, baik beban terencana maupun beban tak terduga, dan terhadap bahaya lain dari kondisi sekitarnya seperti tanah longsor, intrusi air laut, gempa, angin kencang, tsunami, dan sebagainya.
12. Pemilik bangunan gedung adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
13. Badan hukum adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan,

yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk lainnya.

14. 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.
15. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, kegiatan pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran bangunan gedung.
16. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
17. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya dan mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana, dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
18. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
19. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta sarana dan prasarananya agar selalu laik fungsi.
20. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan gedung, dan/atau sarana dan prasarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
21. Pelestarian bangunan gedung adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan, bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan Bangunan Gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
22. Pembongkaran bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan gedung, dan/atau sarana dan prasarana lainnya.

23. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
24. Bangunan gedung permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan gedung dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
25. Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan gedung dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
26. Bangunan gedung sementara/darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan gedung dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
27. Rencana Tata Bangunan gedung dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendaiikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan gedung dan lingkungan, rencana umum, dan panduan rancangan/rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
28. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan gedung dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
29. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang berisi arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
30. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk tempat mendirikan bangunan gedung.
31. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan gedung baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan gedung yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.
32. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka



melestarikan bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

33. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
34. Persil adalah bidang tanah yang mempunyai bentuk dan ukuran.
35. Merobohkan bangunan gedung adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
36. Garis sempadan adalah jarak bebas dari bangunan gedung terhadap jalan, sungai, mata air, jaringan irigasi, dan pantai sebagai fungsi pengamanan/ perlindungan.
37. Koefisien Dasar Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas kavling/pekarangan.
38. Koefisien Lantai Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antar total luas lantai bangunan gedung dengan luas kavling/pekarangan.
39. Koefisien Tapak Besmen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basmen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan gedung dan lingkungan.
40. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
41. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran RTRW kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan, yang memuat zonasi atau blok lokasi pemanfaatan ruang (*block plan*).
42. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, tempat bangunan gedung tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan gedung tersebut.

43. Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
44. Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrikal dalam bangunan gedung yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan gedung dan tercapainya keselamatan, kesehatan, kemudahan, dan kenyamanan di dalam bangunan gedung.
45. Dokumen administrasi adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif meliputi dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.
46. Keandalan bangunan gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
47. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
48. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
49. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.
50. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan Bangunan gedung yang memenuhi persyaratan gedung.
51. Kegagalan Bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja atau keselamatan umum.
52. Telekomunikasi adalah setiap pemancaran, pengiriman dan/atau penerimaan dari setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara dan bunyi melalui sistem kawat, optik, radio, atau sistem elektromagnetik lainnya.

53. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangun untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan gedung 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.
54. Reklame adalah benda, alat, perbuatan atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan/atau dinikmati oleh umum.
55. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
56. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
57. 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 gedung yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
58. 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 gedung yang terpasang), untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
59. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Kabupaten.

60. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau yang selanjutnya disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
61. Daya dukung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain, dan keseimbangan antara keduanya.
62. Upaya Kelola Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
63. Pencemaran lingkungan hidup adalah masuk atau dimasukkannya makhluk hidup, zat, energi, dan/atau komponen lain ke dalam lingkungan hidup oleh kegiatan manusia sehingga melampaui baku mutu lingkungan hidup yang telah ditetapkan.
64. Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar workshop, sesuai dengan gambar kerja (*as built drawings*), dan dokumen ikatan kerja.
65. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi seperti konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.
66. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
67. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya dan lingkungan untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

68. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah 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.
69. Tim Ahli bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
70. Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah yang selanjutnya disingkat PPNSD adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus dan kewajiban untuk melakukan penyidikan terhadap penyelenggaraan Peraturan Daerah.

## Bagian Kedua

### Asas, Maksud, Tujuan dan Lingkup

#### Pasal 2

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

#### Pasal 3

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

#### Pasal 4

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk mewujudkan:

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

- b. tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan; dan
- c. kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 5

Lingkup peraturan daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

## BAB II

### FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan gedung dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Fungsi prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi sebagai :
  - a. pembatas/penahan/pengaman;
  - b. penanda masuk lokasi;
  - c. perkerasan;
  - d. penghubung;

- e. kolam/*reservoir* bawah tanah;
- f. menara;
- g. monumen;
- h. instalasi/gardu; dan
- i. reklame/papan nama.

#### Pasal 7

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang, rencana rinci dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

#### Bagian Kedua

#### Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 8

- (1) Penjabaran fungsi bangunan gedung adalah :
  - a. fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi:
    - 1. rumah tinggal tunggal;
    - 2. rumah tinggal deret;
    - 3. rumah tinggal susun; dan
    - 4. rumah tinggal sementara.
  - b. fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi:
    - 1. bangunan gedung masjid termasuk mushola;
    - 2. gereja termasuk kapel;
    - 3. pura;
    - 4. vihara; dan
    - 5. kelenteng.
  - c. fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi :
    - 1. bangunan gedung perkantoran;

2. perdagangan;
3. perindustrian;
4. perhotelan;
5. wisata dan rekreasi;
6. terminal; dan
7. bangunan gedung tempat penyimpanan.

d. fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :

1. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
2. pelayanan kesehatan;
3. kebudayaan;
4. laboratorium; dan
5. bangunan gedung pelayanan umum.

e. fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi:

1. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
2. instalasi pertahanan dan keamanan; dan
3. bangunan gedung sejenis.

f. fungsi campuran atau ganda merupakan bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.

(2) Penjabaran fungsi prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 6 ayat (4) adalah:

- a. fungsi sebagai pembatas/penahan/pengaman antara lain meliputi pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kavling/persil;
- b. fungsi sebagai penanda masuk lokasi antara lain berupa gapura, dan gerbang;
- c. fungsi sebagai perkerasan antara lain berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka;
- d. fungsi sebagai penghubung antara lain berupa jembatan, *box culvert*;



- e. fungsi sebagai kolam/*reservoir* bawah tanah antara lain berupa kolam renang, kolam pengolahan air, *reservoir* di bawah tanah, sumur peresapan air hujan, sumur peresapan air limbah, dan *septic tank*;
- f. fungsi sebagai menara antara lain berupa menara antenna, menara *reservoir* dan cerobong;
- g. fungsi sebagai monumen antara lain berupa tugu dan patung;
- h. fungsi sebagai instalasi/gardu antara lain berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, dan instalasi pengolahan; dan
- i. fungsi sebagai reklame/papan nama antara lain berupa billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).

#### Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau status kepemilikan.
- (2) Penjabaran klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
    - 1. bangunan gedung sederhana;
    - 2. bangunan gedung tidak sederhana; dan
    - 3. bangunan gedung khusus.
  - b. klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
    - 1. bangunan gedung permanen;
    - 2. bangunan gedung semi permanen; dan
    - 3. bangunan gedung darurat atau sementara.
  - c. klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi:
    - 1. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
    - 2. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
    - 3. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
  - d. klasifikasi berdasarkan pada zonasi gempa termasuk zone III/ Sedang
  - e. klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
    - 1. bangunan gedung di lokasi padat;
    - 2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan

3. bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi:
1. bangunan gedung bertingkat tinggi;
  2. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  3. bangunan gedung bertingkat rendah.
- g. klasifikasi berdasarkan status kepemilikan meliputi:
1. bangunan gedung milik Negara;
  2. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  3. bangunan gedung milik perorangan.

### Bagian Ketiga

#### Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

##### Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik/ pengguna bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang di daerah.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

### BAB III

#### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

## Pasal 11

- (1) Persyaratan bangunan gedung meliputi
  - a. Persyaratan administratif; dan
  - b. Persyaratan teknis
- (2) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi rawan bencana mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat, harus memperhatikan:
  - a. ketersediaan air minum/mandi;
  - b. ketersediaan sanitasi;
  - c. pelayanan kesehatan (*hygiene promotion*); dan
  - d. memenuhi syarat hunian sementara bagi korban bencana

## Bagian Kedua

### Persyaratan Administratif Bangunan gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

## Pasal 12

- (1) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a, sesuai dengan peraturan perundang-undangan, meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. IMB; dan
  - c. status kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan gedung dan pemanfaatan.

Paragraf 2  
Status Hak Atas Tanah

Pasal 13

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang berwujud dokumen sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, yang di dalamnya juga memuat data mengenai status tanah seperti hak milik, hak guna bangunan gedung dan akta/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan pada perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

Paragraf 3  
Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dengan:
  - a. penerbitan IMB;
  - b. penerbitan SLF bangunan gedung, perpanjangan SLF bangunan gedung; dan
  - c. persetujuan Rencana Teknis Pembongkaran (RTB) bangunan gedung.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang menerangkan bahwa pemohon dapat mendirikan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (4) Persetujuan RTB bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang menerangkan bahwa pemilik bangunan gedung dapat membongkar bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) IMB dan SLF dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (6) Orang, badan atau lembaga sebelum mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan gedung diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk mendapatkan IMB, SLF dan surat persetujuan RTB bangunan gedung.

#### Paragraf 4

#### Status Kepemilikan Bangunan gedung

#### Pasal 15

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c dibuktikan dengan Surat Keterangan Bukti Kepemilikan bangunan gedung yang sah.
- (2) Surat Keterangan Bukti Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk bersamaan dengan pengajuan permohonan IMB.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik hak atas tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah.
- (5) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang berlaku.

#### Paragraf 5

#### Penggolongan Bangunan Gedung

## Pasal 16

- (1) Untuk kepentingan perizinan, bangunan gedung digolongkan sebagai berikut:
  - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana yang meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana;
  - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai;
  - c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
- (2) Bangunan gedung tertentu digolongkan sebagai berikut:
  - a. bangunan gedung untuk kepentingan umum.
  - b. bangunan gedung fungsi khusus.

## Paragraf 6

### IMB

## Pasal 17

- (1) IMB merupakan perizinan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk kepada pemilik bangunan gedung untuk kegiatan meliputi:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung baru;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan, perawatan, perubahan perluasan/pengurangan;
  - c. pelestarian atau pemugaran dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang berkaitan;
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan/merehabilitasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (3) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum antara lain penyambungan jaringan listrik, air minum, telepon dan gas.
- (4) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk,

- (5) IMB bangunan gedung fungsi khusus diberikan oleh gubernur atau pejabat yang ditunjuk.

#### Paragraf 7

#### KRK

#### Pasal 18

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau badan hukum yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (2) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat(1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan mengacu pada Rencana Tata Ruang berisi ketentuan-ketentuan:
- a. fungsi bangunan gedung yang dapat di bangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian paling tinggi bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. garis sempadan dan jarak bebas paling rendah bangunan gedung yang diizinkan;
  - d. KDB paling tinggi yang diizinkan;
  - e. KLB paling tinggi yang diizinkan;
  - f. KDH paling rendah yang diwajibkan;
  - g. KTB paling tinggi yang diizinkan; dan
  - h. jaringan utilitas umum.
- (3) Dalam KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dan ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

#### Paragraf 8

#### Tata Cara Pengajuan Permohonan IMB

### Pasal 19

- (1) Permohonan IMB diajukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang mempunyai tugas dan kewenangan di bidang perizinan.
- (2) Setiap permohonan IMB harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Syarat administrasi dan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk prasarana bangunan gedung mendasarkan pada peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.

### Pasal 20

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk mengadakan pemeriksaan permohonan IMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar.
- (2) Pemeriksaan terhadap permohonan IMB diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk memberikan tanda terima permohonan izin mendirikan bangunan gedung apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi.

### Pasal 21

Proses penerbitan izin mendirikan bangunan gedung, diatur lebih lanjut dengan peraturan daerah.

### Pasal 22

- (1) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam IMB.
- (2) Perubahan nama pada IMB dikenakan bea balik nama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemohon yang paling lambat 6 (enam) bulan setelah berlakunya IMB belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka IMB batal dengan sendirinya.
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperpanjang atas permohonan dan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.



## Pasal 23

- (1) Permohonan IMB ditolak apabila:
  - a. pemohon tidak dapat memenuhi persyaratan;
  - b. bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang peruntukannya tidak sesuai dengan rencana kabupaten yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang;
  - c. status hak atas tanah tidak jelas dan/atau dalam sengketa;
  - d. bangunan gedung yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung seperti diatur dalam persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung;
  - e. adanya keberatan dari pihak lain yang mempunyai alasan yang jelas dan objektif serta sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penolakan permohonan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan menyebutkan alasan penolakannya.
- (3) Permohonan IMB dapat diajukan kembali dan dapat dikabulkan setelah pemohon memenuhi persyaratan yang dijadikan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

## Pasal 24

IMB tidak diperlukan apabila :

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) meter persegi dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- b. merawat/memperbaiki bangunan gedung dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan gedung semula yang telah mendapat izin.
- c. mendirikan bangunan gedung yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut:
  1. ditempatkan di halaman belakang;
  2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan seperti diatur dalam fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan

3. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.

#### Pasal 25

- (1) Masa berlaku IMB sesuai dengan surat pernyataan kesanggupan pemohon untuk menyelesaikan pembangunan gedung dan dapat diperpanjang paling lama 5 (lima) tahun;
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut IMB yang telah diberikan apabila:
  - a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
  - b. pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan berturut-turut dan tidak akan dilanjutkan;
  - c. izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang tidak benar;
  - d. pembangunan gedung itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan; dan
  - e. tidak mengikuti standar pelaksanaan pekerjaan seperti mengganggu lingkungan, lalu lintas dan lain-lain.
- (3) Pencabutan IMB ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya;
- (4) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemegang izin terlebih dahulu diberitahu dan diberikan peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

#### Paragraf 9

#### Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan Gedung

#### Pasal 26

- (1) Pemohon IMB untuk bangunan gedung yang diklasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dan Pasal 16 ayat (2) wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang:

- a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan gedung tersebut dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum pekerjaan dimulai;
  - b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan gedung, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;
  - c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan gedung sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan gedung yang dilaksanakan harus sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.
- (3) Perubahan rencana saat bangunan gedung didirikan harus dilaporkan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kemudian akan dilakukan analisa apakah perlu IMB baru atau tidak berdasarkan perubahan tersebut.

#### Pasal 27

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan gedung dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan gedung dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat, dengan memasang papan petunjuk yang sekurang-kurangnya memuat keterangan tentang:
- a. nomor, tanggal dan tahun IMB;
  - b. nama pemohon bangunan gedung;
  - c. lokasi bangunan gedung;
  - d. fungsi bangunan gedung; dan
  - e. jenis bangunan gedung.
- (2) Bilamana terdapat sarana/utilitas kabupaten yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan gedung, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

#### Pasal 28

Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja.

## Paragraf 10

### Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

#### Pasal 29

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan mendirikan bangunan gedung dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk setelah berkoordinasi dengan SKPD terkait.
- (2) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan gedung setiap saat pada jam kerja;
  - b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan gedung untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan gedung apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB.
- (3) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar IMB bersama lampirannya diperlihatkan.
- (4) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung harus menunjukkan kartu tanda pengenal.

#### Pasal 30

- (1) Pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan gedung, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB yang telah diterbitkan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## Paragraf 11

SLF

### Pasal 31

- (1) SLF bangunan gedung diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) SLF diterbitkan tanpa pungutan biaya.

### Pasal 32

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (2) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dan Pasal 16 ayat (2) ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.

### Paragraf 13

#### Dasar Pemberian SLF

### Pasal 33

Penerbitan SLF dan perpanjangan SLF diproses atas dasar:

- a. permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung;
- b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
- c. adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, dan/atau bencana lainnya; dan
- d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

### Paragraf 14

#### Tata Cara Pengajuan Permohonan Penerbitan SLF

### Pasal 34

Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan dengan ketentuan meliputi:

- a. Bangunan gedung telah selesai pelaksanaan konstruksinya.
- b. Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung disertai lampiran sekurang-kurangnya meliputi:
  1. Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi  
Bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi dengan tanda tangan di atas meterai secukupnya;
  2. Daftar Simak Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung;
  3. *As Built drawings*; dan
  4. Dokumen administratif meliputi:
    - a) IMB awal atau perubahan IMB jika terdapat perubahan pada pelaksanaan konstruksi;
    - b) Dokumen status/bukti kepemilikan bangunan gedung; dan
    - c) Dokumen status hak atas tanah.
- c. Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung ditujukan kepada:
  1. Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk bangunan gedung selain bangunan gedung fungsi khusus;
  2. Gubernur, untuk bangunan gedung fungsi khusus sebagai pelaksanaan tugas dekonsentrasi dari Pemerintah.

#### Paragraf 15

#### Pemeriksaan/Pengujian

#### Pasal 35

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat dilakukan oleh :
  - a. penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian;
  - b. SKPD yang berwenang, apabila pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dan pengawasan dilakukan oleh pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang dilaporkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf d ditindaklanjuti oleh SKPD yang berwenang.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan.

(4) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berupa rekomendasi.

#### Paragraf 16

#### Tata Cara Permohonan Perpanjangan SLF

#### Pasal 36

- (1) Paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhir masa berlaku SLF, pemilik atau pengguna bangunan gedung segera mengajukan permohonan perpanjangan SLF.
- (2) Permohonan perpanjangan SLF dilakukan dengan formulir surat permohonan yang sama dengan penerbitan SLF untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

#### Paragraf 17

#### Pelaksana Pengurusan Permohonan SLF

#### Pasal 37

Pengurusan permohonan SLF dapat dilakukan oleh pemohon sendiri, atau dapat dengan menunjuk penanggungjawab pengawasan atau manajemen konstruksi, atau penyedia jasa pengkajian teknis selaku pelaksana pengurusan permohonan SLF bangunan gedung yang resmi (*authorized person*) dengan surat kuasa bermeterai yang cukup.

#### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 38

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:

- a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan; dan
- b. Persyaratan keandalan bangunan.

### Pasal 39

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 meliputi:

- a. persyaratan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;
- b. persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
- c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

### Pasal 40

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 meliputi :

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

### Paragraf 2

Peruntukan Lokasi dan Intensitas bangunan gedung

### Pasal 41

Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung meliputi:

- a. pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai Rencana Tata Ruang;
- b. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

### Pasal 42

Intensitas bangunan gedung meliputi:

- a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dalam bentuk KDB dan KLB;
- b. KDH.



### Pasal 43

Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

### Pasal 44

Setiap bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDH yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

### Pasal 45

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (2) Ketentuan garis sempadan ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi waduk, tepi mata air, tepi telaga, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
  - c. garis sempadan mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan kenyamanan.
- (3) Untuk bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah (besmen) paling tinggi berhimpit dengan garis sempadan.
- (4) Dilarang menempatkan pintu dan jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tanah yang dikuasai.
- (5) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi pantai, garis sempadan ditetapkan paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat, kecuali bangunan gedung yang menunjang kegiatan rekreasi pantai.
- (6) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai dan di tepi jalan, garis sempadan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Pasal 46

Garis sempadan sebagaimana dimaksud pada pasal 45 ayat (2) meliputi:

- a. garis sempadan pagar;
- b. garis sempadan bangunan;
- c. garis sempadan sungai;
- d. garis sempadan jaringan irigasi;
- e. garis sempadan danau;
- f. garis sempadan waduk;
- g. garis sempadan mata air;
- h. garis sempadan air laut; dan
- i. garis sempadan jembatan.

## Pasal 47

(1) Garis sempadan pagar meliputi:

- a. Garis Sempadan Pagar terhadap Jalan Arteri Primer ditentukan paling sedikit 12,5 (dua belas koma lima ) meter dari as jalan.
- b. Garis Sempadan Pagar terhadap Jalan Arteri Sekunder ditentukan palingsedikit 12,5 (dua belas koma lima) meter dari as jalan.
- c. Garis Sempadan Pagar terhadap Jalan Kolektor Primer ditentukan palingsedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter dari as jalan.
- d. Garis Sempadan Pagar terhadap Jalan Kolektor Sekunder ditentukan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter dari as jalan.
- e. Garis Sempadan Pagar terhadap Jalan Lokal Primer ditentukan palingsedikit 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan.
- f. Garis Sempadan Pagar terhadap Jalan Lokal Sekunder ditentukan palingsedikit 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan.

(2) Garis sempadan bangunan meliputi:

- a. Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalan Arteri Primer ditentukan paling sedikit 20,5 (dua puluh koma lima) meter dari as jalan.
- b. Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalan Arteri Sekunder ditentukan paling sedikit 20,5 (dua puluh koma lima) meter dari as jalan.
- c. Khusus Garis Sempadan Bangunan Industri dan perdagangan terhadap Jalan Arteri Primer ditentukan 40 (empat puluh) meter dari as jalan.

- d. Khusus Garis Sempadan Bangunan Industri dan pergudangan terhadap Jalan Arteri Sekunder ditentukan 40 (empat puluh) meter dari as jalan.
- e. Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalan Kolektor Primer ditentukan paling sedikit 14,5 (empat belas koma lima) meter dari as jalan.
- f. Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalan Kolektor Sekunder ditentukan paling sedikit 9,5 (sembilan koma lima) meter dari as jalan.
- g. Khusus Garis Sempadan Bangunan Industri dan Pergudangan terhadap Jalan Kolektor Primer dan terhadap Jalan Kolektor Sekunder ditentukan 30 (tiga puluh) meter dari as jalan.
- h. Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalan Lokal Primer ditentukan paling sedikit 10,75 (sepuluh koma tujuh puluh lima) meter dari as jalan.
- i. Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalan Lokal Sekunder ditentukan paling sedikit 6,75 (enam koma tujuh puluh lima) meter dari as jalan.
- j. Khusus Garis Sempadan Bangunan Industri dan pergudangan terhadap Jalan Lokal Primer dan terhadap Jalan Lokal Sekunder ditentukan 20 (dua puluh) meter dari as jalan.
- k. Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalur Kereta Api ditentukan 9 (sembilan) meter dari batas daerah milik jalur rel kereta api yang terdekat.
- l. Khusus Garis Sempadan Bangunan Industri dan Pergudangan terhadap Jalur Kereta Api sebagaimana dimaksud pada huruf k ditentukan 14 (empat belas) meter.

(3) Garis sempadan sungai meliputi:

- a. Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
- b. Garis sempadan sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 5 (lima) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
- c. Garis sempadan pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan:

1. paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kananpalung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungaikurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter;
  2. paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dankanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam halkedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (duapuluh) meter; dan
  3. paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dankanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam halkedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter.
- d. Sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan terdiri atas:
1. sungai besar dengan luas DAS lebih besar dari 500 (lima ratus)kilometer persegi; dan
  2. sungai kecil dengan luas DAS kurang dari atau sama dengan500 (lima ratus) kilometer persegi.
- e. Garis sempadan sungai besar tidak bertanggung di luar kawasanperkotaan sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 1 ditentukanpaling sedikit berjarak 100 (seratus) meter dari tepi kiri dan kananpalung sungai sepanjang alur sungai.
- f. Garis sempadan sungai kecil tidak bertanggung di luar kawasanperkotaan sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 2 ditentukanpaling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palungsungai sepanjang alur sungai.
- (4) Garis sempadan jaringan irigasi meliputi:
- a. Penentuan jarak garis sempadan saluran irigasi bertanggung, diukur dari sisi luar kaki tanggul:
    1. Jarak garis sempadan saluran irigasi bertanggung sebagaimanadimaksud pada huruf a, paling sedikit sama dengan ketinggian saluran irigasi.
    2. Dalam hal saluran irigasi bertanggung sebagaimana dimaksud pada angka 1, mempunyai ketinggian kurang dari 1 (satu) meter, jarak garis sempadan saluran irigasi bertanggung paling sedikit 1 (satu) meter.
  - b. Penentuan jarak garis sempadan saluran irigasi tidak bertanggung,diukur dari tepi luar parit drainase di kanan dan kiri saluran irigasi.
    1. Jarak garis sempadan saluran irigasi tidak bertanggung sebagaimanadimaksud pada huruf b, paling sedikit sama dengan kedalaman saluran irigasi.

2. Dalam hal saluran irigasi tidak bertanggulsebagaimanadimaksud pada angka 1, mempunyai kedalaman kurang dari 1 (satu) meter, jarak garis sempadan saluran irigasi paling sedikit 1 (satu) meter.
- c. Penentuan jarak garis sempadan saluran irigasi yang terletak padalereang/tebing diukur dari titik potong antara garis galian denganpermukaan tanah asli untuk sisi lereng di atas saluran dan sisi luarkaki tanggul untuk sisi lereng di bawah saluran.
1. Jarak garis sempadan untuk sisi lereng di atas saluran sebagaimanadimaksud pada huruf c, paling sedikit sama dengan kedalamangalian saluran irigasi.
  2. Jarak garis sempadan untuk sisi lereng di bawah saluransebagaimanadimaksud pada huruf c, paling sedikit sama denganketinggian tanggul saluran irigasi.
- d. Penentuan jarak garis sempadan saluran pembuang irigasi tidakbertanggul, diukur dari tepi luar di kanan dan kiri saluranpembuang irigasi.
1. Penentuan jarak garis sempadan saluran pembuang irigasibertanggul, diukur dari sisi luar kaki tanggul.
  2. Jarak garis sempadan saluran pembuang irigasisebagaimanadimaksud pada angka 1, dilakukan sesuai dengan jarak garis sempadan pada saluran irigasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c.
- e. Bangunan irigasi yang terletak di dalam ruang sempadan jaringanirigasi, penentuan jarak sempadan bangunan irigasinya mengikutisempadan jaringan irigasi yang bersangkutan.
1. Dalam hal batas bangunan irigasi sebagaimana dimaksud pada huruf e, melebihi batas sempadan saluran, penentuan jarak sempadannyadiukur dari titik terluar bangunan.
  2. Dalam hal bangunan irigasi sebagaimana dimaksud pada huruf e, terletak di luar daerah sempadan saluran, penentuan jaraksempadannya mengikuti desain bangunan.
- f. Garis sempadan jaringan irigasi yang tidak dapat ditentukan sesuaidengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e, dilakukan melalui kajian teknis yangkomprehensif dan terpadu.

- g. Kajian teknis sebagaimana dimaksud pada huruf f, dilakukan oleh tim yang dibentuk oleh Bupati.
  - h. Dalam hal terjadi perluasan dan/atau peningkatan daerah irigasi yang menyebabkan perubahan dimensi jaringan irigasi, perlu dilakukan penentuan kembali garis sempadan jaringan irigasi sesuai dengan ketentuan dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e.
  - i. Untuk peningkatan fungsinya, tanggul sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat diperkuat, ditinggikan dan diperlebar, yang dapat berakibat bergesernya letak garis sempadan, sehingga penentuan garis sempadan perlu memperhatikan kemungkinan perubahan dimensi tanggul tersebut dengan mengambil jarak sempadan yang lebih lebar.
- (5) Garis sempadan Danau adalah 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat
  - (6) Garis sempadan waduk adalah 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
  - (7) Garis sempadan mata air ditentukan mengelilingi mata air paling sedikit berjarak 200 (dua ratus) meter dari pusat mata air.
  - (8) Penentuan garis sempadan yang terpengaruh pasang air laut, dilakukan dengan cara yang sama dengan penentuan garis sempadan sesuai huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e yang diukur dari tepi muka air pasang rata-rata.
  - (9) Garis Sempadan Jembatan adalah 100 (seratus) meter ke arah hilir maupun hulu dari tepi luar masing-masing pangkal/ kepala jembatan sejajar as jalan

#### Pasal 48

KDB, KLB, KDH dan jarak bebas bangunan yang tidak diatur dalam rencana tata ruang, akan diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

#### Paragraf 3

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 49

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 39 huruf b meliputi:

- a. persyaratan penampilan bangunan gedung,
  - b. persyaratan penataan ruang dalam,
  - c. persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta
  - d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dirancang sebagai berikut:
- a. mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang;
  - b. mempertimbangkan kaidah pelestariannya, apabila dibangun di kawasan benda cagar budaya;
  - c. mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan apabila didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan;
  - d. bangunan gedung pemerintahan, fasilitas umum milik pemerintah, dan fasilitas umum non pemerintah ditambahkan unsur-unsur ornamen yang mengacu pada ornamen bercorak lokal;
  - e. kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan ditetapkan dengan mendapat pertimbangan teknis TABG, dan mempertimbangkan pendapat publik; dan
  - f. ketentuan tentang unsur-unsur ornamen bercorak lokal diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Penataan ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi tata ruang dalam dan efektivitas tata ruang dalam.
- (5) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (6) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung, dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 50

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf c hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan dokumen lingkungan sebagaimana peraturan yang berlaku.

#### Paragraf 5

#### Persyaratan Keselamatan

#### Pasal 51

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a, meliputi:

- a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
- b. kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

#### Pasal 52

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung meliputi:
- a. strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*service abilities*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.



- b. Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
  - c. Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
  - d. Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (2) Ketentuan mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 53

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir meliputi:
- a. Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif dari bahaya kebakaran.
  - b. Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
  - c. Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan ramah lingkungan.
  - d. Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengaman yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## Paragraf 6

### Persyaratan Kesehatan

#### Pasal 54

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf b meliputi:
  - a. persyaratan sistem penghawaan;
  - b. persyaratan pencahayaan;
  - c. persyaratan sanitasi; dan
  - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya.
  - b. setiap bangunan gedung untuk umum perlu melengkapi fasilitas area untuk merokok.
- (3) Persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (4) persyaratan sistem sanitasi, meliputi:
  - a. sistem air bersih,
  - b. sistem pengelolaan air limbah,
  - c. sistem pengelolaan sampah; dan
  - d. penyalur air hujan.
- (5) persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, meliputi:
  - a. setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung; dan
  - b. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (6) Ketentuan mengenai persyaratan kesehatan bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 55

Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (4) huruf a harus direncanakan dan dipasang dengan pertimbangan sumber air bersih dan sistem distribusinya.

#### Pasal 56

Sistem pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (4) huruf b meliputi:

- a. harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- b. Semua air limbah tidak diperbolehkan dibuang melebihi batas kavling, kecuali untuk disalurkan ke IPAL atau septic tank individu atau komunal.
- c. Untuk kawasan yang telah dilalui saluran pipa IPAL diwajibkan dapat memanfaatkannya.
- d. Letak peresapan/septic tank paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih serta mempertimbangkan aliran air tanah.

#### Pasal 57

- (1) Sistem pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf c harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan tempat/kotak pengelolaan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (3) Dalam hal jauh dari tempat penampungan sementara maka sampah-sampah dapat dikelola dengan cara-cara yang aman yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan tidak mencemari lingkungan.

#### Pasal 58

Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 Ayat (4) huruf d meliputi:

- a. harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian muka air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.
- b. air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan
- c. Setiap bangunan gedung dengan KDB lebih dari 50% (lima puluh persen) dilengkapi dengan sumur peresapan sesuai dengan kondisi daerah setempat.
- d. Air hujan yang tidak dapat diresapkan, dialirkan ke jaringan drainase lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Letak sumur peresapan paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih dan mempertimbangkan aliran air tanah.

#### Pasal 59

- (1) Penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 54 ayat (1) huruf d harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) Penggunaan bahan bangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 50 ayat (1) huruf d harus:
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan.
- (3) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan gedung lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.

#### Paragraf 7

#### Persyaratan Kenyamanan

## Pasal 60

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf c meliputi:
  - a. kenyamanan ruang gerak,
  - b. hubungan antar ruang,
  - c. kondisi udara dalam ruang,
  - d. pandangan;
  - e. tingkat getaran; dan
  - f. tingkat kebisingan.
- (2) Ketentuan mengenai perencanaan, pelaksanaan, operasional dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Paragraf 8

### Persyaratan Kemudahan

## Pasal 61

- (1) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf d meliputi:
  - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, meliputi tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
  - b. kelengkapan prasana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung termasuk untuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kemudahan hubungan horizontal dapat berupa pintu dan/atau koridor yang memadai, sedangkan kemudahan hubungan vertikal dapat berupa tangga, lif, tangga berjalan/escalator dan/lantai berjalan/travelator.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif.
- (4) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus menyediakan sarana evakuasi apabila terjadi bencana atau keadaan darurat, menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- (5) Setiap bangunan gedung umum, jasa dan perdagangan diharuskan menyediakan tempat atau ruang parkir berdasarkan standar kebutuhan tempat parkir untuk bangunan gedung umum, jasa atau perdagangan.
- (6) Apabila penyediaan tempat parkir sebagaimana dimaksud ayat (5) tidak memungkinkan, maka dapat diusahakan secara kolektif ditempat lain yang masih memungkinkan;
- (7) Ketentuan mengenai persyaratan kemudahan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 9

Pembangunan bangunan gedung di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana atau Sarana Umum

#### Pasal 62

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana atau sarana umum dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus:
  - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus:
  - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

- (4) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus:
- a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunagedung terhadap lingkungannya; dan
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (5) Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 17, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

### Pasal 63

- (1) Pembangunan gedung *basement* wajib memperhatikan :
- a. perhitungan rinci mengenai keamanan galian *basement*;
  - b. hasil uji tanah atas perhitungan keamanan galian yang sesuai standar teknis dan pedoman teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. angka keamanan untuk stabilitas galian yang memenuhi syarat, sesuai standar teknis dan pedoman teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan. Faktor keamanan yang wajib diperhitungkan adalah dalam aspek sistem galian, sistem penahan tanah lateral, runtuh galian; dan
  - d. analisis pemompaan air tanah harus memperhatikan faktor keamanan lingkungan dan memperhatikan urutan pelaksanaan pekerjaan dan berdasarkan parameter-parameter desain dari suatu uji pemompaan.
- (2) Kebutuhan *basement* dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan dokumen perencanaan kabupaten.

- (3) Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai *basement* pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan gedung dan atap *basement* kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan gedung harus berkedalaman paling sedikit 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.

## Bagian Kedua

### Bangunan Gedung di Daerah Lokasi Rawan Bencana

#### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 64

Daerah lokasi rawan bencana adalah daerah yang berpotensi atau sering terjadi bencana, yang meliputi bencana tanah longsor, gempa bumi, tsunami, banjir dan bencana lainnya.

#### Paragraf 2

### Daerah Lokasi Rawan Bencana Longsor

#### Pasal 65

- (1) Tidak diizinkan membangun gedung di daerah rawan longsor yang dicirikan dengan beberapa karakteristik sebagai berikut:
- a. kemiringan lereng relatif cembung lebih curam dari 40% (empat puluh persen);
  - b. lereng tersusun oleh tanah penutup tebal (lebih dari 2 meter), bersifat gembur dan mudah lolos air, misalnya tanah-tanah residual atau tanah kolovial, yang di dalamnya terdapat bidang kontras antara tanah dengan kepadatan lebih rendah dan permeabilitas lebih tinggi yang menumpang di atas tanah dengan kepadatan lebih tinggi dan permeabilitas lebih rendah;
  - c. lereng yang tersusun oleh batuan dengan bidang diskontinuitas atau struktur retakan/ kekar pada batuan tersebut; dan



- d. lereng yang tersusun oleh perlapisan batuan miring ke arah luar lereng (perlapisan batuan miring searah kemiringan lereng), misalnya perlapisan batulempung, batulanau, serpih, napal dan tuf.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di daerah rawan longsor kecuali yang disebutkan ayat (1) hanya diizinkan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. memenuhi ketentuan peruntukan tata ruang yang berlaku pada dokumen perencanaan kabupaten;
  - b. penempatan massa bangunan gedung terhadap kemiringan lahan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada RTBL;
  - c. pembangunan bangunan gedung harus dilengkapi dengan tembok penahan gerakan tanah pada permukaan tanah dengan kemiringan lebih dari 40% (empat puluh persen), saluran pengelak dan saluran drainase untuk mengalihkan air hujan dari punggung perbukitan pada area yang dibangun untuk menghindari kantong-kantong air, konstruksi pondasi pada kedalaman tanah keras dan stabil dan mampu menahan pergerakan tanah; dan
  - d. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi berakar kuat dan bertajuk rimbun;
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Paragraf 3

#### Daerah Lokasi Rawan Bencana Gempa

### Pasal 66

- (1) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf d.
- (2) Struktur bangunan gedung harus memiliki sifat daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan masih mampu bertahan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

- (3) Pengaturan mengenai zona mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 4

#### Daerah Lokasi Rawan Bencana Tsunami

#### Pasal 67

- (1) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana tsunami hanya diizinkan jika memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. pembangunan gedung di daerah pantai yang berpotensi tsunami hanya diizinkan jika berlokasi di belakang hutan pengendali tsunami;
  - c. lantai dasar bangunan gedung diletakkan paling rendah 2,4 (dua koma empat) meter di atas muka air genangan tertinggi.
  - d. penyediaan jalur akses utama di luar daerah genangan dan jalan akses sekunder tegak lurus pada tepi pantai;
  - e. pembangunan gedung harus dilengkapi dengan tembok penghalang (*barrier*) genangan air, struktur bangunan gedung yang mampu melawan gaya-gaya tekanan hidrostatis, hidrodinamik serta dampak gelombang pecah dengan faktor aman paling rendah 1,5 (satu koma lima) kali, sirkulasi vertikal ke bagian bangunan gedung di atas muka genangan air yang berfungsi sebagai shelter evakuasi.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 5

#### Daerah Lokasi Rawan Bencana Banjir

## Pasal 68

- (1) Pembangunan bangunan gedung tidak boleh dilakukan di daerah sempadan sungai, waduk, telaga dan pantai.
- (2) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana banjir) harus mengikuti ketentuan sebagai berikut :
  - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. harus dilengkapi dengan saluran drainase untuk mempercepat peresapan air hujan pada area yang dibangun;
  - c. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi yang mampu menahan erosi dan longsor serta mampu mengikat air; dan
  - d. memperhatikan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Bagian Keenam

### Prasarana Bangunan Gedung

#### Berupa Konstruksi Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri

## Pasal 69

Ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 68 berlaku juga terhadap prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan gedung yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, reklame dan menara telekomunikasi.

## BAB IV

### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

##### Umum

## Pasal 70

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi:
  - a. pembangunan gedung;
  - b. pemanfaatan;

- c. pelestarian; dan
  - d. pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas:
- a. pemilik bangunan gedung;
  - b. penyedia jasa konstruksi; dan
  - c. pengguna bangunan gedung.

## Bagian Kedua Pembangunan Gedung

### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 71

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui dalam bentuk IMB.

### Paragraf 2 Perencanaan Teknis

#### Pasal 72

- (1) Perencanaan teknis untuk bangunan gedung disahkan oleh SKPD yang berwenang.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung fungsi khusus disahkan oleh gubernur atau pejabat yang ditunjuk.

- (3) Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menyediakan dokumen rencana teknis pakai (prototipe).
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi; dan
  - c. perencanaan utilitas.

### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Konstruksi

### Pasal 73

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan, pemugaran bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung.
- (4) Ketentuan mengenai pelaksanaan konstruksi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Paragraf 4

#### Pengawasan Konstruksi

### Pasal 74

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung merupakan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung meliputi:
  - a. pengawasan dan pengendalian biaya;

- b. pengawasan dan pengendalian mutu bangunan gedung;
  - c. pengawasan dan pengendalian waktu pembangunan gedung;
  - d. pengawasan dan pengendalian bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi; dan
  - e. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan gedung, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, terhadap IMB yang telah diberikan.
- (3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada pejabat yang ditunjuk.

### Bagian Ketiga

#### Pemanfaatan

#### Pasal 75

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF, kecuali bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf c.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi yang berlaku.

## Pasal 76

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung untuk kepentingan umum yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang berpotensi membahayakan lingkungan.

## Bagian Keempat

### Pelestarian

## Pasal 77

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

## Pasal 78

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat (golongan D dan E), dilakukan dengan Keputusan Bupati, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.

- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter benda cagar budaya yang dikandungnya, serta harus mendapat rekomendasi dari SKPD yang mempunyai tugas dalam bidang pelestarian benda cagar budaya dan kawasan cagar budaya.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan benda cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter benda cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Bagian Kelima

### Pembongkaran

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 79

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah dan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1) huruf a dan huruf b yang tidak bertingkat.
- (4) 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.



- (5) Selama pekerjaan pembongkaran bangunan gedung dilaksanakan, pemohon diwajibkan untuk menutup lokasi tempat pembongkaran bangunan gedung dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan berpintu rapat.

## Paragraf 2

### Penetapan Pembongkaran

#### Pasal 80

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk mengidentifikasi bangunan gedung yang 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 rentan terhadap bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau,
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.

#### Pasal 81

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Pembongkaran

#### Pasal 82

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, maka surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

#### Pasal 83

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya berpotensi menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja.

## Paragraf 4

### Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 84

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh SKPD yang menerbitkan Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran dan berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan pembongkaran bangunan gedung setiap saat pada jam kerja; dan
  - b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan gedung untuk mengubah, memperbaiki atau menghentikan sementara kegiatan pembongkaran bangunan gedung apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja.
- (3) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran bersama lampirannya diperlihatkan.
- (4) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus menunjukkan kartu tanda pengenal.
- (5) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) dan Pasal 83 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

## Paragraf 5

### Tata Cara Menerbitkan Surat Penetapan Pembongkaran

## Pasal 85

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud Pasal 80 ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (2) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung kecuali untuk rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk sebagai bahan pertimbangan.
- (3) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf a dan huruf b, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (4) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf c, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (5) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (6) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka pembongkaran dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik bangunan gedung kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

## Paragraf 6

### Tata Cara Mengajukan Permohonan Persetujuan Pembongkaran

## Pasal 86

- (1) Permohonan persetujuan pembongkaran diajukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

- (2) Setiap permohonan persetujuan pembongkaran harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (3) Syarat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
- a. formulir permohonan persetujuan pembongkaran yang telah diisi lengkap dan ditandatangani di atas materai serta diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat;
  - b. fotokopi identitas/KTP pemohon dan/atau pemilik bangunan gedung;
  - c. fotokopi identitas/KTP pemilik tanah apabila pendirian bangunan gedung bukan pada tanah milik sendiri;
  - d. fotokopi sertifikat tanah, surat keterangan tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa;
  - f. surat pernyataan tidak berkeberatan dari tetangga terdekat;
  - g. dokumen/surat-surat terkait termasuk SIPPT, UKL-UPL, AMDAL dan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang bila diperlukan untuk kondisi tertentu.
- (4) Syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah perencanaan teknis pembongkaran;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf b yang tidak bertingkat.

#### Paragraf 7

#### Penerbitan Keterangan Persetujuan Pembongkaran

#### Pasal 87

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menerima dan mengadakan penelitian atas permohonan persetujuan pembongkaran menurut pedoman dan standar teknis yang berlaku pada saat permohonan persetujuan pembongkaran diajukan.

- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk memberikan rekomendasi atas rencana pembongkaran bangunan gedung apabila perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

## BAB V

### MENARA TELEKOMUNIKASI

#### Pasal 88

Tata cara Pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

## BAB VI

### TABG

#### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 89

- (1) TABG ditetapkan oleh Bupati kecuali bangunan gedung khusus oleh Menteri.
- (2) TABG bertugas memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional membantu Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Kedudukan TABG dan jangka waktu penugasannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 90

Masa kerja TABG selama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang dan di evaluasi.

#### Bagian Ketiga

##### Tugas dan Fungsi

#### Pasal 91

- (1) Tugas TABG adalah :

- a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus;
  - b. untuk unsur instansi Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas dan fungsi instansi terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus, meliputi:
- a. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari SKPD/pihak yang berwenang;
  - b. dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan gedung; dan
  - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Unsur instansi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b menyatakan persyaratan teknis yang harus dipenuhi bangunan gedung berdasarkan pertimbangan kondisi yang ada (existing), program yang sedang, dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi rencana.

#### Bagian Keempat

#### Keanggotaan TABG

#### Pasal 92

- (1) TABG terdiri dari:
- a. Pengarah;
  - b. Ketua;
  - c. Wakil ketua;
  - d. Sekretaris;
  - e. Anggota.
- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur :

- a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung dan unsur perguruan tinggi; dan
  - b. unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Komposisi keanggotaan TABG disusun dengan ketentuan jumlah gabungan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli, paling sedikit sama dengan jumlah gabungan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
  - (4) Keanggotaan TABG bersifat ad-hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
  - (5) Jumlah anggota TABG ditetapkan ganjil, dan disesuaikan dengan tingkat kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.
  - (6) Setiap unsur/pihak yang menjadi TABG diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
  - (7) Nama-nama usulan anggota TABG dari asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli disusun dalam suatu database daftar TABG sebagai sumber untuk penugasan, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
  - (8) Dalam hal TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 belum terbentuk, maka tugasannya dilaksanakan oleh SKPD yang membidangi bangunan gedung.

#### Bagian Kelima

#### Biaya TABG

#### Pasal 93

- (1) Biaya operasional TABG dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Biaya yang perlu disediakan meliputi anggaran untuk:
  - a. biaya operasional sekretariat TABG;
  - b. biaya persidangan;
  - c. honorarium dan tunjangan;
  - d. biaya perjalanan dinas.



BAB VII  
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu  
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 94

- (1) Dalam hal melaksanakan pemantauan dan penjagaan ketertiban pada saat penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat mempunyai hak dan kewajiban.
- (2) Hak masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. memantau dalam kegiatan pembangunan gedung, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran;
  - b. memantau melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan;
  - c. memantau dan melaporkan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan/atau menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan melalui sarana yang mudah diakses;
  - d. pemantauan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c dilakukan secara objektif dengan penuh tanggungjawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
  - e. melaksanakan dan mengajukan gugatan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum;
  - f. gugatan sebagaimana dimaksud pada huruf e dapat dilakukan baik secara perorangan, kelompok/perwakilan, organisasi masyarakat, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (3) Kewajiban masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan gedung, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran;
  - b. ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat

- mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. ikut menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada huruf b adalah masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang;
  - d. memberi masukan maupun usulan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
  - e. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap penyusunan rencana tata bangunan gedung dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

#### Pasal 95

Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

#### Bagian Kedua

##### Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan Pedoman, dan Standar Teknis

#### Pasal 96

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli Bangunan Gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.

- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Bupati atau pejabat yang ditunjuk, atau kepada Pemerintah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

### Bagian Ketiga

#### Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

##### Pasal 97

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap penyusunan rencana tata bangunan gedung dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

##### Pasal 98

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

### Bagian Keempat

#### Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

#### Pasal 99

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 100

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

#### Pasal 101

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

#### Pasal 102

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

### Pasal 103

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

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan gedung dan lingkungan yang sehat dan serasi.

### Pasal 104

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

## BAB IX

### SANKSI ADMINISTRATIF

#### Bagian Kesatu

#### Umum

### Pasal 105

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan peraturan daerah ini dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan gedung;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan gedung;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;

- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan gedung 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) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan setelah mempertimbangkan berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan.

## Bagian Kedua

### Pada Tahap Pembangunan gedung

#### Pasal 106

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3), Pasal 41 huruf a dan huruf b, Pasal 42, Pasal 45 ayat (1) dan/atau Pasal 73 ayat (2) 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 gedung.
- (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 gedung dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.

- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan gedung, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya diakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administrasi yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

#### Pasal 107

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (2), dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi berupa perintah pembongkaran.

#### Bagian Ketiga

#### Pada Tahap Pemanfaatan

#### Pasal 108

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (3), Pasal 32 ayat (4), Pasal 75 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) 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 tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa

penghentian sementara pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan bangunan gedung dan pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

## BAB X

### PENYIDIKAN

#### Pasal 109

- (1) Penyidikan atas pelanggaran peraturan daerah ini dilakukan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; dan



- g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana yang selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.
- (3) Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PPNS wajib menyusun berita acara atas setiap tindakan pemeriksaan tempat kejadian, saksi dan tersangka, serta melaporkan hasilnya kepada Bupati.

## BAB XI INSENTIF

### Pasal 110

Terhadap pemilik bangunan gedung yang termasuk bangunan gedung cagar budaya yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan cagar budaya, dapat dibebaskan dari kewajiban retribusi IMB dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 111

- (1) Bangunan gedung yang telah didirikan, dimanfaatkan dan telah memiliki IMB sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak terjadi perubahan bangunan gedung, fungsi bangunan gedung dan pemiliknya serta tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Permohonan IMB yang telah diajukan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum diputuskan dapat diselesaikan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh IMB harus mendapatkan SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

- (4) Bangunan gedung yang belum memenuhi ketentuan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 dan bangunan gedung-bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lambat 15 (lima belas) tahun sejak Peraturan Daerah ini berlaku wajib sudah memiliki IMB berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (5) Dalam hal bangunan gedung pemerintah dan bangunan gedung non pemerintah yang dibangun sebelum Peraturan Daerah ini berlaku serta belum menambahkan unsur-unsur ornamen yang mengacu pada ornamen bercorak lokal, wajib disesuaikan paling lama 15 (lima belas) tahun.

### BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 112

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Wonogiri  
pada tanggal 11 Juli 2014  
BUPATI WONOGIRI

DANAR RAHMANTO

Diundangkan di Wonogiri

pada tanggal 14 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN WONOGIRI

SUHARNO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN WONOGIRI TAHUN 2014

NOMOR 2

Salinan sesuai dengan aslinya,  
Kepala Bagian Hukum

WIYANTO, SH, M. Si.  
NIP. 19700904 199803 1 009

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN WONOGIRI  
NOMOR 2 TAHUN 2014  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung merupakan unsur penting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan. Sesuai skala tertib bangunan gedung, bangunan gedung juga merupakan unsur dari tertib lingkungan serta bagian dalam upaya mewujudkan tertib bangunan gedung di wilayah Kabupaten Wonogiri.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang diikuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta beberapa Pedoman Menteri Pekerjaan Umum yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, maka diperlukan pengaturan tentang bangunan gedung di wilayah Kabupaten Wonogiri. Hal ini merupakan amanat bagi pemerintah daerah untuk menerbitkan peraturan daerah mengenai bangunan gedung untuk mengendalikan dan menserasikan seluruh pembangunan gedung fisik yang ada di wilayah Kabupaten Wonogiri.

Peraturan daerah tentang bangunan gedung ini mengatur tahapan penyelenggaraan bangunan gedung mulai dari perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

Ruang lingkup materi muatan peraturan daerah ini meliputi ketentuan tentang fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, Penyelenggaraan bangunan gedung, menara telekomunikasi, Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG), peran masyarakat, pembinaan, penyidikan, sanksi, ketentuan insentif, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri ini merupakan pedoman penyelenggaraan bangunan gedung yang sesuai dengan tata bangunan gedung dan tata lingkungan, serta keandalan bangunan gedung, yang

bertujuan untuk membantu meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya penyelenggaraan bangunan gedung yang andal dan menjamin keselamatan, kenyamanan serta mewujudkan keserasian dan pelestarian lingkungan.

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

## II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat(1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan rumah tinggal deret adalah bangunan gedung fungsi hunian jamak bukan rumah tinggal tunggal atau lebih dari 3 (tiga) unit rumah tinggal misalnya perumahan, real estate dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap misalnya asrama, rumah tamu, pondokan, apartemen sewa dan sejenisnya.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perkantoran adalah tempat melakukan kegiatan administrasi perkantoran termasuk kantor yang disewakan, seperti kantor niaga, kantor pusat, kantor cabang, agen, biro, gedung pertemuan, dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perdagangan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jual beli barang dan jasa seperti distributor, SPBU/pom bensin, ruang pameran/show room, pasar, kios, warung, toko, toserba, pusat perbelanjaan, mall, salon kecantikan/SPA, siatsu/pemijatan, rumah makan/restoran, kafe, bengkel, pencucian kendaraan dan sejenisnya. Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung perindustrian (kecil, sedang, besar) adalah tempat melakukan usaha produksi barang seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan.

Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung perhotelan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jasa penginapan sementara seperti penginapan, wisma, losmen, hostel, motel dan hotel dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung wisata dan rekreasi adalah tempat melakukan kegiatan usaha kepariwisataan dan rekreasi seperti tempat olah raga (tempat kebugaran, kolam renang), bioskop, gedung pertunjukan, anjungan, arena bermain/permainan ketangkasan, taman, diskotik, dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung terminal adalah tempat kegiatan pergerakan transportasi manusia dan barang seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api dan bandara. Yang dimaksud dengan bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, tempat pendinginan dan tempat parkir.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan pelayanan pendidikan antara lain sekolah, lembaga kursus, lembaga kursus pendidikan dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan pelayanan kesehatan antara lain rumah sakit, rumah bersalin, puskesmas, poliklinik, praktek dokter, apotek, laboratorium kesehatan dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan kebudayaan antara lain gedung kesenian, museum dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan pelayanan umum antara lain kantor pemerintahan, rumah sakit.

#### Huruf e

Cukup jelas.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan memiliki lebih dari satu fungsi adalah apabila bangunan gedung memiliki fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, dan/atau fungsi keagamaan, dan/atau fungsi usaha, dan/atau fungsi sosial budaya, dan/atau fungsi khusus. Contoh bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan dan sejenisnya. Atau bila bagian bangunan gedung yang memiliki fungsi berbeda tidak melebihi 10 % dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan gedung, dan bukan laboratorium, klasifikasi disamakan dengan klasifikasi bangunan gedung utama.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 9

#### Ayat(1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

### Huruf a.

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau yang sudah ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas sampai dengan 500 m<sup>2</sup>, dan/atau rumah tidak bertingkat dengan luas sampai dengan 70 m<sup>2</sup>, dan/atau gedung puskesmas, dan atau gedung pendidikan tingkat dasar sampai dengan tingkat lanjutan dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai.

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana yang belum ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya di atas 2 (dua) lantai dengan luas di atas 500 m<sup>2</sup>, dan/atau rumah tidak bertingkat dengan luas di atas 70 m<sup>2</sup>, dan/atau rumah sakit kelas A, B, dan C, dan/atau gedung pendidikan dasar sampai dengan lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau bangunan gedung pendidikan tinggi.

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaan memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus, antara lain bangunan gedung Istana Negara, Wisma Negara, Kantor perwakilan Negara RI di luar negeri.

### Huruf b

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

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya



direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

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

#### Huruf c

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

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

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

#### Huruf d

Kabupaten Wonogiri berada pada zona III

#### Huruf e

Yang dimaksud lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota.

Yang dimaksud lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman.

Yang dimaksud lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

#### Huruf f

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

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

#### Huruf g

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

### Pasal 10

#### Ayat(1)

Yang dimaksud perubahan fungsi bangunan gedung adalah beralihnya fungsi bangunan gedung yang bersangkutan menjadi fungsi yang lain, misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Yang dimaksud perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

Yang dimaksud perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

#### Ayat(2)

Cukup jelas.

### Ayat(3)

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

Yang dimaksud dengan Pejabat yang ditunjuk adalah Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang bangunan gedung.

### Pasal 11

Cukup jelas.

### Pasal 12

#### Ayat(1)

##### Huruf a

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan gedung (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan dan hak pakai. Status kepemilikan hak atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akta jual beli dan akta/bukti kepemilikan lainnya. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan

persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik Bangunan Gedung.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan status kepemilikan bangunan gedung adalah surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang sah. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan perizinan bangunan gedung adalah Izin Mendirikan Bangunan gedung.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Pasal 13

#### Ayat(1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan perjanjian tertulis adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Kesepakatan perjanjian sebagaimana dimaksud di atas harus memperhatikan fungsi bangunan gedung dan bentuk pemanfaatannya, baik keseluruhan maupun sebagian. Perjanjian ini merupakan pegangan hukum bagi kedua belah pihak dan harus ditaati oleh keduanya sesuai dengan asas-asas hukum perjanjian.

### Pasal 14

Cukup jelas.

### Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Keberatan atas pembangunan gedung bangunan gedung oleh tetangga harus disertai dengan alasan yang jelas dan objektif serta sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

1. Bangunan Gedung yang belum selesai dibangun namun sudah berfungsi tidak perlu perpanjangan IMB
2. Bangunan Gedung yang belum selesai dibangun namun belum berfungsi perlu perpanjangan IMB

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat(1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam izin mendirikan bangunan gedung. Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan SLF.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Yang dimaksud pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan gedung jarak bebasnya makin besar.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Huruf a

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan Bangunan Gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi.. keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan gedung jarak bebasnya makin besar penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk Bangunan Gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu. Kesemuanya disesuaikan dengan dokumen perencanaan Kabupaten Wonogiri. KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas kavling/pekarangan.

Penetapan KLB mengacu pada dokumen perencanaan Kabupaten Wonogiri.

Huruf b

Penetapan KDH mengacu pada dokumen perencanaan Kabupaten Wonogiri.

Huruf c

Penetapan KDH mengacu pada dokumen perencanaan Kabupaten Wonogiri.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.



## Pasal 45

### Ayat (1)

Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas Bangunan Gedung, pemilik tidak diperbolehkan melanggar melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam surat keterangan rencana kabupaten untuk kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan dokumen perencanaan Kabupaten Wonogiri.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Ayat (5)

Cukup jelas.

### Ayat (6)

Yang dimaksud dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku antara lain Undang-Undang tentang Jalan dan Undang-Undang tentang Sumber Daya Air.

## Pasal 46

Cukup jelas.

## Pasal 47

Cukup jelas.

## Pasal 48

Cukup jelas.

## Pasal 49

### Ayat(1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan efisien adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna dan lain-lain. Yang dimaksud efektivitas adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang dan lain-lain.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Persyaratan daerah resapan diwujudkan dengan pemenuhan persyaratan minimal KDH yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk Bangunan Gedung umum diwujudkan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans untuk masuk ke dalam site Bangunan Gedung yang bersangkutan. Persyaratan daerah resapan diatur dalam rencana kabupaten dan akses penyelamatan untuk Bangunan Gedung umum diatur dalam keputusan menteri tentang persyaratan penanggulangan bahaya kebakaran. Persyaratan keselamatan diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan gedung dan sarana jalan keluar. Persyaratan kesehatan diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan atau buatan, sirkulasi udara berupa ventilasi udara alami dan/atau buatan dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 50

Ayat(1)

Yang dimaksud dengan dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan. Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan di bidang lingkungan hidup. Bangunan Gedung yang dapat menyebabkan dampak penting diantaranya adalah :

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan Bangunan Gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Huruf a

Yang dimaksud dengan sistem proteksi pasif adalah sistem/alat pencegahan kebakaran yang dipasang pada bangunan gedung yang tidak bisa dipindah-pindahkan dan bekerja secara otomatis. Yang dimaksud dengan sistem proteksiaktif adalah sistem/alat pencegahan bahaya kebakaran yang bisa dipindah-pindah dan penggunaannya harus diaktifkan oleh manusia

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat(1)

Cukup jelas.

Ayat(2)

Cukup jelas.

Ayat(3)

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

Yang dimaksud dengan pencahayaan buatan adalah pencahayaan yang bersumber dari sumberdaya buatan. Yang dimaksud dengan pencahayaan darurat adalah berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor.

Ayat(4)

Cukup jelas.

Ayat(5)

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan IPAL adalah Instalasi Pengelolaan Air Limbah baik yang dikelola secara perorangan maupun secara berkelompok/komunal.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Dalam hal ini jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan gas, dan lain-lain, Yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.



Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

- a. keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
- b. keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
- c. kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau
- d. kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

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.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.