



**PROVINSI JAWA BARAT**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARAWANG**  
**NOMOR 8 TAHUN 2015**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**  
**BUPATI KARAWANG,**

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat melakukan kegiatan dalam menunjang pembangunan daerah, sehingga dapat mewujudkan kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan terpenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
  - b. bahwa dalam rangka meningkatkan ketertiban, pengendalian dan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna serta selaras dengan lingkungannya diperlukan pengaturan tentang Bangunan Gedung;
  - c. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengaturan Bangunan Gedung berserta Izin Membangun Bangunan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c di atas, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
  3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan;
  4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
7. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
10. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
11. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan;
14. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata;
15. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan;
16. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
17. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Lingkungan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
18. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);

20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 2011 tentang Kebandarudaraan;
24. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak Serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas;
25. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
28. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Hijau Kawasan Perkotaan;
29. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Mitigasi Bencana;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau;

37. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2008 Nomor 7 Seri E);
38. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2010-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2010 Nomor 2 Seri E);
39. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2013 Tentang Pertelaan, Sertifikat Laik Fungsi dan Penerbitan Akta Pemisahan Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 12);
40. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 2);
41. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Karawang (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 2);
42. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Kabupaten Karawang (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2015 Nomor 2).

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KARAWANG**

**dan**

**BUPATI KARAWANG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Karawang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kabupaten Karawang.
4. Badan 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 (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi termasuk prasarana dan sarana bangunannya yang menyatu dengan tempat kedudukannya atau berdiri sendiri, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
7. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
8. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
9. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
10. Bangunan Gedung Hijau adalah bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip bangunan gedung hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
11. Bangunan gedung Hunian Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah bangunan gedung hunian sederhana tunggal/ kelompok dalam satu kesatuan lingkungan administratif/ tematik yang memenuhi persyaratan Rencana Kerja Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat.
12. Prasarana dan sarana bangunan adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan yang menyatu dan atau berdiri sendiri.
13. Garis Sempadan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut GSB adalah garis maya pada persil atau tapak yang merupakan jarak bebas minimum dari bidang-bidang terluar bangunan gedung yang diperkenankan didirikan bangunan ditarik pada jarak tertentu sejajar terhadap :
  - a. batas tepi Ruang Milik Jalan (RUMIJA) atau garis rencana jalan yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota;
  - b. batas persil yang dikuasai;
  - c. batas tepi sungai/saluran pengairan/pantai;
  - d. saluran/jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, jalur rel kereta api dan sebagainya.
14. Jarak Bebas Bangunan adalah jarak antara bangunan dengan batas tepi Ruang Milik Jalan (RUMIJA) atau batas persil.
15. Koefisien Dasar Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan dokumen perencanaan kota.

16. Koefisien Lantai Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan dokumen perencanaan kota.
17. Tinggi Bangunan adalah Jarak antara garis potong permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah atau lantai dasar.
18. Kedalaman bangunan gedung di bawah tanah (basement) adalah jarak antara permukaan lantai denah bawah/lantai dasar sampai lantai paling bawah.
19. Persil adalah identitas sebidang tanah yang terdaftar dalam register tanah.
20. Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area memanjang atau jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
21. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan/ penghijauan dengan luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan.
22. Advice Planning adalah Informasi Rencana Kota berupa Surat Keterangan.
23. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada Pemerintah Daerah.
24. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
25. Dokumen Perencanaan Kota adalah dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan penjabarannya yang telah ditetapkan dalam peraturan perundangan.
26. Bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) dan total luas tanah maksimal 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi).
27. Sertifikasi Laik Fungsi (SLF) adalah sertifikasi yang diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan hasil pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis untuk dapat dimanfaatkan.
28. Kelompok berkebutuhan khusus adalah Sekelompok individu atau masyarakat yang karena keadaan fisik, mental, maupun sosialnya, budaya dan ekonominya perlu mendapatkan bantuan, bimbingan dan pelayanan karena ketidakmampuan dan ketidaktahuan mereka dalam memelihara kesehatan terhadap dirinya sendiri.
29. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuairencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan adalah ruang yang berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur-unsur estetik, baik sebagai ruang kegiatan dan maupun sebagai ruang amenity (fasilitas pendukung).

31. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
32. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
34. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten kedalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
35. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
36. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
37. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
38. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/ elektrik, 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.
39. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
40. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
41. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
42. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
43. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
44. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.

45. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
46. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
47. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
48. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
49. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
50. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
51. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
52. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.
53. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
54. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
55. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
56. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan Gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
57. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

58. 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.
59. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
60. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
61. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
62. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

## **BAB II**

### **RUANG LINGKUP**

#### **Pasal 2**

- (1) Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, izin mendirikan bangunan gedung (IMB), sertifikat laik fungsi (SLF), pengawasan, peran serta masyarakat, pembongkaran, administrasi IMB dan ketentuan insentif serta disinsentif.
- (2) Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, TABG, Peran Masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, sanksi administratif, penyidikan, pidana dan peralihan.
- (3) Untuk Bangunan Gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, maka harus mengikuti Peraturan Pemerintah yang mengaturnya.

## **BAB III**

### **MAKSUD DAN TUJUAN**

#### **Pasal 3**

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Daerah ini sebagai pedoman dalam menjaga keselamatan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Daerah ini agar :
  - a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan;
  - b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
  - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

- (3) Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

## **BAB IV**

### **FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

##### **Umum**

##### **Pasal 4**

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan bangunan gedung serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi:
- a. bangunan gedung fungsi hunian;
  - b. bangunan gedung fungsi keagamaan;
  - c. bangunan gedung fungsi usaha;
  - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya;
  - e. bangunan gedung fungsi khusus; dan
  - f. bangunan gedung fungsi campuran atau ganda.
- (3) Bangunan gedung fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi.
- (4) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL.

#### **Bagian Kedua**

##### **Penetapan Fungsi Bangunan**

##### **Pasal 5**

- (1) Bangunan gedung mempunyai fungsi :
- a. fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara dan hunian sementara dapat berbentuk;
    1. bangunan rumah tinggal tunggal;
    2. bangunan rumah tinggal deret;
    3. bangunan rumah tinggal susun; dan
    4. bangunan rumah tinggal sementara.
  - b. fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk ;
    1. bangunan masjid, musholla, langgar, surau;

2. bangunan gereja, kapel;
  3. bangunan pura;
  4. bangunan vihara;
  5. bangunan kelenteng; dan
  6. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- c. fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi
1. bangunan gedung perkantoran;
  2. bangunan gedung perdagangan;
  3. bangunan gedung pabrik;
  4. bangunan gedung perhotelan;
  5. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
  6. bangunan gedung terminal;
  7. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara; dan
  8. bangunan gedung tempat penangkaran atau budi daya.
- d. fungsi sosial dan budaya mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :
1. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
  2. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
  3. bangunan gedung kebudayaan;
  4. bangunan gedung laboratorium; dan
  5. bangunan gedung pelayanan umum.
- e. fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenisnya yang ditetapkan oleh Menteri; dan
- f. fungsi campuran atau ganda adalah bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :
1. bangunan rumah-toko (ruko);
  2. bangunan rumah-kantor (rukan);
  3. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran;
  4. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
  5. dan sejenisnya.
- (2) Prasarana dan Sarana bangunan gedung berfungsi sebagai berikut :
- a. fungsi sebagai pembatas/ penahan/ pengaman yang meliputi pagar, tanggul/ retaining wall, turap batas kavling/ persil;
  - b. fungsi sebagai penanda masuk lokasi yang meliputi gapura, gerbang;
  - c. fungsi sebagai perkerasan yang meliputi jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka;
  - d. fungsi sebagai penghubung yang meliputi jembatan, box culvert;

- e. fungsi sebagai kolam bawah tanah yang meliputi kolam renang, kolam pengolahan air, bak air di bawah tanah, sumur peresapan air hujan, sumur peresapan air limbah, septic tank;
- f. fungsi sebagai menara yang meliputi menara antena, menara bak air dan cerobong.
- g. fungsi sebagai monumen yang meliputi tugu, patung;
- h. fungsi sebagai instalasi/ gardu yang meliputi instalasi listrik, instalasi telepon/ komunikasi, instalasi pengolahan;
- i. fungsi reklame/papan nama yang meliputi billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar); dan
- j. fungsi fasilitas umum;
- k. fungsi pengelolaan sampah;
- l. fungsi ruang terbuka hijau;
- m. fungsi lahan parkir.

### **Pasal 6**

- (1) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian bangunan dan status kepemilikan.
- (2) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi serta dan atau/ panduan rencana kota.
- (3) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (4) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan IMB.
- (5) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Penjabaran klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sebagai berikut:
  - a. klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi :
    - 1) bangunan sederhana;
    - 2) bangunan tidak sederhana;
    - 3) bangunan khusus.
  - b. klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi :
    - 1) bangunan permanen;
    - 2) bangunan semi permanen;
    - 3) bangunan darurat atau sementara.
  - c. klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi :
    - 1) bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;

- 2) bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang;
  - 3) bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- d. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa, mengikuti tingkat zonasi gempa yang ditetapkan untuk Daerah meliputi :
- 1) zona I/minor;
  - 2) zona II/minor;
  - 3) zona III /sedang;
  - 4) zona IV/sedang;
  - 5) zona V/ kuat;
  - 6) zona VI / kuat.
- e. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi meliputi :
- 1) bangunan gedung di lokasi padat;
  - 2) bangunan gedung di lokasi sedang;
  - 3) bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian meliputi :
- 1) bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lebih dari 8 lantai;
  - 2) bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - 3) bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
- g. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan status kepemilikan meliputi :
- 1) bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan sosial, bangunan gedung milik yayasan;
  - 2) bangunan gedung milik badan usaha;
  - 3) bangunan gedung milik perorangan, bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya dikategorikan sebagai bangunan gedung milik perorangan.

### **Bagian Ketiga**

#### **Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

##### **Pasal 7**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan izin mendirikan bangunan gedung baru, kecuali untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam dokumen perencanaan kota.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung wajib diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan / atau RTBL.

## **BAB V**

### **PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

##### **Umum**

##### **Pasal 8**

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :
  - a. status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan arsitektur lingkungan dan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) prosentase lahan tertutup bangunan dan lahan terbuka serta lahan terbuka hijau.
- (5) Diwajibkan bagi pengembang untuk melakukan penghijauan non hijau (penghijauan secara vertikal).

#### **Bagian Kedua**

### **Persyaratan Administratif Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1**

#### **Status Kepemilikan Hak Atas Tanah**

##### **Pasal 9**

- (1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan persetujuan/ izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik/ yang menguasai tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik/ yang menguasai tanah dengan pemilik bangunan gedung atau pernyataan kerelaan/persetujuan dari pemilik tanah.
- (3) Pernyataan kerelaan/persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dengan jangka waktu pemanfaatan tanah maupun tidak.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

## **Paragraf 2**

### **Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 10**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku dilingkungan masyarakatnya.
- (4) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.
- (7) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) diatur sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan.

## **Paragraf 3**

### **Pendataan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 11**

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pendataan untuk bangunan yang telah berdiri dan belum memiliki izin mendirikan bangunan dilakukan oleh instansi teknis yang membidangi bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (4) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

## **Paragraf 4**

### **IMB diatas dan/atau dibawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum**

#### **Pasal 12**

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun diatas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.

- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

### **Paragraf 5**

### **Kelembagaan**

### **Pasal 13**

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

### **Bagian Ketiga**

### **Persyaratan Tata Bangunan**

### **Paragraf 1**

### **Umum**

### **Pasal 14**

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

### **Paragraf 2**

### **Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan**

### **Pasal 15**

Setiap mendirikan bangunan, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL.

## **Pasal 16**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota.
- (2) Perhitungan KDB dan KLB wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
  - a. Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
  - b. Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,2 m (satu koma dua) di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus per seratus);
  - c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 m (satu koma dua) di atas lantai ruangan dihitung 50% (limapuluh per seratus), selama tidak melebihi 10% (sepuluh per seratus) dari luas denah yang diperhitungkan;
  - d. Overstek atap (konsul/ tritisan) yang melebihi lebar 1,5 m (satu koma lima) maka luas mendatar overstek atap tersebut dianggap sebagai luas lantai denah penuh 100 % (seratus per seratus);
  - e. Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh per seratus) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh per seratus) terhadap KLB dan tidak melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota;
  - f. Ram dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh per seratus), selama tidak melebihi 10% (sepuluh per seratus) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
  - g. Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang Garis Sepadan Pagar (GSP);
  - h. Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblock), perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan;
  - i. Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai;
  - j. Mezanin (lantai antara yang terdapat di dalam ruangan) yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh per seratus) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh;
  - k. Bangunan yang didirikan ketinggiannya tidak boleh menghalangi rencana pembangunan Bandara Karawang dengan memperhatikan KKOP.

## **Pasal 17**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota.
- (2) Ketentuan Garis Sempadan terdiri dari GSB, Garis Sempadan Pagar, Garis Sempadan Konsul/ Kantilever/ Balkon, Garis Sempadan Sungai/ Saluran, Garis Sempadan Jaringan Umum.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
  - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan dan atau tepi sungai; dan

- b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dan jarak antara tepi rencana jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan diberlakukan setiap persil.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
  - (5) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
  - (6) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.
  - (7) Garis sempadan ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan.
  - (8) Dalam hal garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan berimpit (GSB sama dengan nol), maka bagian muka bangunan harus ditempatkan pada garis tersebut.

### **Pasal 18**

- (1) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (2) Jarak bebas antara dua bangunan gedung dalam suatu tapak minimal 2 (dua) meter dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut paling sedikit 2 (dua) kali jarak bebas yang ditentukan;
  - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditentukan;
  - c. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang telah ditetapkan.
- (3) Pada kawasan yang intensitas bangunannya padat/ tinggi, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan wajib memenuhi persyaratan :
  - a. Bidang dinding, struktur dan pondasi bangunan terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. Untuk bangunan gedung bertingkat sampai dengan 3 (tiga) lantai, bidang dinding, struktur dan pondasi bangunan terluar dapat berhimpitan dengan batas persil, apabila tidak berhimpitan maka jaraknya sekurang-kurangnya 1 (satu) meter ke arah dalam dari batas persil;
  - c. Untuk bangunan gedung bertingkat sampai dengan 5 (lima) lantai, bidang dinding, struktur dan pondasi bangunan terluar batas persil jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan sekurang-kurangnya 2 m (dua) meter ke arah dalam dari batas persil untuk lantai sampai dengan 3 (tiga) lantai, dan untuk penambahan jumlah lantai di atasnya, jarak bebas ditambah 1 (satu) meter dari jarak bebas lantai di bawahnya;

- d. Untuk bangunan gedung bertingkat lebih dari 5 (lima) lantai, bidang dinding, struktur dan pondasi bangunan terluar batas persil jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan sekurang-kurangnya 4 m (empat) meter ke arah dalam dari batas persil untuk lantai sampai dengan 3 (tiga) lantai, dan untuk penambahan jumlah lantai di atasnya sampai dengan 5 (lima) lantai jarak bebas ditambah 1 (satu) meter dari jarak bebas lantai di bawahnya, dan lantai ke 6 (enam) dan seterusnya jarak bebas dapat sama dengan lantai di bawahnya;
- e. Untuk bangunan gedung yang memiliki bangunan di bawah tanah (basement) jarak bidang dinding, struktur dan pondasi bangunan terluar sekurang-kurangnya 1 (satu) meter ke arah dalam dari batas persil;
- f. Bangunan gedung yang memiliki risiko tinggi terhadap bahaya kebakaran jarak dinding terluar sekurang-kurangnya 250 cm (dua ratus lima puluh sentimeter) ke arah dalam dari batas persil;
- g. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung**

##### **Pasal 19**

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan dan/atau jarak bebas bangunan.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun:
  - a. Di atas prasarana dan sarana umum;
  - b. Di bawah prasarana dan sarana umum;
  - c. Di bawah atau di atas air;
  - d. Di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
  - e. Di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
  - f. Di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP), harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sementara dalam Peraturan Bupati.

## **Pasal 20**

Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.

## **Pasal 21**

- (1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan Gedung dan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan Bupati yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TABG.

## **Pasal 22**

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

## **Pasal 23**

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, lokasi lahan keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum serta pertimbangan arsitektur kota.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

## **Pasal 24**

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.

- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

#### **Pasal 25**

- (1) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi peruntukan lahan, fungsi bangunan, lokasi lahan keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya pertimbangan arsitektur kota serta keselamatan lalu lintas penerbangan.
- (2) Bangunan Gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan besarnya jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

#### **Pasal 26**

- (1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Garis Sempadan Bangunan Gedung meliputi ketentuan mengenai jarak bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun dibawah permukaan tanah (basement).
- (5) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara dalam Peraturan Bupati.
- (6) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

#### **Pasal 27**

- (1) Jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Jarak antar bangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
- (3) Jarak antar bangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (basement).
- (4) Penetapan jarak antar bangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.

- (5) Ketentuan besarnya jarak antarbangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.
- (6) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

#### **Paragraf 4**

### **Persyaratan Arsitektur Bangunan**

#### **Pasal 28**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi :

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

#### **Pasal 29**

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan zonasi dalam RDTR dan/atau Peraturan Bupati tentang RTBL.
- (3) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (4) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang dilestarikan.
- (5) Penampilan bangunan gedung pemerintahan, fasilitas umum milik pemerintah dan bangunan umum non pemerintah wajib menambahkan unsur-unsur ornamen arsitektur lokal Karawang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur kemudian oleh Peraturan Bupati.
- (6) Dikecualikan dari ketentuan pada ayat (3) adalah bangunan gedung cagar budaya atau bangunan gedung yang berada di kawasan cagar budaya.
- (7) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat yang diatur kemudian dalam Peraturan Bupati.

#### **Pasal 30**

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.

- (3) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku dilingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

### **Pasal 31**

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memperhatikan fungsi ruang efisiensi dan efektivitas ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi Bangunan Gedung memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta kebutuhan kenyamanan bagi penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (8) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
  - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. Persyaratan tapak basement terhadap lingkungan;
  - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - e. Daerah hijau pada bangunan;
  - f. Tata tanaman;
  - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - h. Pertandaan (Signage);
  - i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

### **Pasal 32**

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi tata ruang dalam dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan tata ruang dalam.

### **Pasal 33**

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang berlaku.
- (3) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib disediakan dengan memanfaatkan ruang terbuka dari luas lahan/persil setelah dikurangi luas dasar bangunan sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB).
- (4) Ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, penghijauan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (5) Penyediaan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur tersendiri oleh peraturan lainnya.

### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

### **Pasal 34**

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib memenuhi kajian lingkungan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (3) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (4) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (5) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

- (6) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak terhadap tarikan dan bangkitan lalu lintas wajib melakukan Analisa Dampak Lalu Lintas.
- (7) Analisis Dampak Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan oleh lembaga konsultan yang memiliki tenaga ahli bersertifikat.
- (8) Persyaratan bangunan gedung hijau terdiri dari atas :
  - a. Pengelolaan tapak;
  - b. Efisiensi penggunaan energi;
  - c. Efisiensi penggunaan air;
  - d. Kualitas udara dalam ruangan;
  - e. Penggunaan material ramah lingkungan;
  - f. Pengelolaan sampah; dan
  - g. Pengelolaan air limbah.
- (9) Pengelolaan tapak terdiri atas persyaratan :
  - a. Orientasi bangunan;
  - b. Pengelolaan tapak termasuk aksesibilitas / sirkulasi;
  - c. Pengelolaan lahan terkontaminasi limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
  - d. Ruang terbuka hijau (RTH) privat;
  - e. Penyediaan jalur pedestrian;
  - f. Pengelolaan tapak basement;
  - g. Penyediaan lahan parkir;
  - h. Sistem pencahayaan ruang luar; dan
  - i. Pembangunan gedung di atas dan / dibawah air, dan / atau prasarana / sarana umum.

## **Paragraf 6**

### **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**

#### **Pasal 35**

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### **Paragraf 7**

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

#### **Pasal 36**

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR Kota dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
  - d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan pencemaran;
  - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis terbaru yang berlaku dan/atau standar teknis terkait;
  - d. mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan atau di bawah tanah, air, dan atau prasarana dan sarana umum mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 37**

- (1) Pembangunan bangunan di bawah tanah (basement) wajib memperhatikan :
  - a. pada galian bangunan di bawah tanah (basement) harus dilakukan perhitungan terinci mengenai keamanan galian;
  - b. untuk dapat melakukan perhitungan keamanan galian, harus dilakukan test tanah yang dapat mendukung perhitungan tersebut sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. angka keamanan untuk stabilitas galian harus memenuhi syarat sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan, faktor keamanan yang diperhitungkan adalah dalam aspek sistem galian, sistem penahan tanah lateral, heave dan blow in;
  - d. analisis pemompaan air tanah (dewatering) harus memperhatikan keamanan lingkungan dan memperhatikan urutan pelaksanaan pekerjaan, analisis dewatering perlu dilakukan berdasarkan parameter-parameter desain dari suatu uji pemompaan (pumping test).
- (2) Kebutuhan bangunan di bawah tanah (basement) dan besaran koefisien tapak basement (KTB) ditetapkan berdasarkan dokumen perencanaan kota.
- (3) Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai bangunan di bawah tanah (basement) pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap basement kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.

**Bagian Keempat**  
**Persyaratan Keandalan Bangunan**

**Paragraf 1**

**Umum**

**Pasal 38**

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari persyaratan keselamatan bangunan gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan bangunan gedung dan persyaratan kemudahan bangunan gedung.

**Paragraf 2**

**Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung**

**Pasal 39**

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 meliputi persyaratan kemampuan bangunan untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

**Pasal 40**

- (1) Setiap bangunan, strukturnya harus kuat/kokoh dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan layanan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Semua unsur struktur bangunan, baik bagian dari sub struktur maupun struktur bangunan, harus mampu memikul beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa bumi dan angin.
- (3) Struktur bangunan gedung harus memiliki sifat daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (4) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (5) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan.
- (6) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI edisi terbaru.
- (7) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar terbaru yang berlaku.
- (8) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.

- (9) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
- (10) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
- (11) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (12) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (13) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan Standar terkait.

#### **Pasal 41**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti Standar terbaru yang berlaku mengenai Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan standar terbaru yang berlaku.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan standar baru yang berlaku mengenai tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

#### **Pasal 42**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi standar baru yang berlaku dan/atau standar teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi standar terbaru yang berlaku dan/atau standar teknis lainnya.

#### **Pasal 43**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi luas, jumlah lantai dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

#### **Pasal 44**

- (1) Setiap bangunan yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus mampu mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan dan peralatan yang diproteksi, serta melindungi manusia di dalamnya.

#### **Pasal 45**

Setiap bangunan yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan ramah lingkungan.

### **Pasal 46**

Setiap bangunan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.

### **Paragraf 3**

### **Persyaratan Kesehatan**

### **Pasal 47**

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

### **Pasal 48**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti standar baru yang berlaku dan / atau standar teknis terkait.

### **Pasal 49**

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan teknis mengenai sistem penghawaan untuk masing-masing fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) diatur berdasarkan pada pedoman dan stándar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang sistem penghawaan pada bangunan gedung.

### **Pasal 50**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan teknis mengenai sistem pencahayaan untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada pedoman dan stándar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang sistem pencahayaan pada bangunan gedung.

#### **Pasal 51**

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung wajib dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan atau air limbah, kotoran, tempat sampah, dan sistem penyaluran dan peresapan air hujan.

#### **Pasal 52**

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sumber air bersih yang berupa sumur pada setiap bangunan berjarak paling sedikit 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air limbah pada 1 (satu) bangunan dalam 1 (satu) persil atau antar bangunan.
- (4) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak terpenuhi, maka diwajibkan membuat septik tank dengan konstruksi yang diatur sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
- (5) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.

#### **Pasal 53**

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pengelolaan air kotor dan atau air limbah.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.

- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Bangunan gedung yang dilalui jaringan pembuangan air kotor dan atau air limbah Kota wajib menyambungkan jaringan pembuangan air kotor dan atau air limbahnya ke jaringan pembuangan air kotor dan atau air limbah Kota tersebut.

#### **Pasal 54**

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan teknis mengenai sistem pembuangan kotoran dan sampah untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada ketentuan tentang sampah.

#### **Pasal 55**

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah dan permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan yang diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan atau dialirkan ke sumur peresapan air hujan sebelum dialirkan ke jaringan drainase kota.
- (3) Sumur peresapan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah dan kemampuan tanah menyerap air.
- (4) Luas persil yang tertutup bangunan sampai dengan 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) harus menyediakan paling sedikit 1 (satu) buah sumur resapan dengan diameter 1 (satu) meter dan kedalaman 4 (empat) meter.
- (5) Untuk luas persil yang tertutup bangunan lebih dari 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dihitung berdasarkan kelipatan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Dasar permukaan sumur peresapan air hujan paling sedikit 50 cm di atas muka air tanah di saat musim hujan.
- (7) Untuk muka air tanah yang dangkal, sumur peresapan air hujan dibuat dengan posisi horisontal dengan volume yang sama.
- (8) Untuk menjaga agar air tetap dapat meresap ke dalam tanah maka halaman tidak boleh diperkeras dengan plester/konblok, kecuali grassblok.

## **Pasal 56**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan, setiap bangunan harus menggunakan bahan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan teknis mengenai persyaratan penggunaan bahan bangunan untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada pedoman dan standar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan.
- (6) Penggunaan kombinasi bahan bangunan dalam satu bangunan dengan memperhatikan keserasian, keamanan, keselamatan, dan keawetan bangunan yaitu :
  - a. penggunaan bahan diprioritaskan pada aspek struktur utama (pondasi, kolom dan balok), dimana harus tahan gempa;
  - b. untuk bangunan non struktural pemakaian bahan diarahkan pada bahan yang mudah didapat, mudah dirawat, dan cukup tersedia di pasaran untuk perbaikan bila terjadi kerusakan.

## **Paragraf 4**

### **Persyaratan Kenyamanan**

## **Pasal 57**

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

## **Pasal 58**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;

- b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
- c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

#### **Pasal 59**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

#### **Pasal 60**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.

#### **Pasal 61**

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan, penyelenggara bangunan harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan maupun di luar bangunan.

#### **Pasal 62**

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan /atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

- (2) Setiap bangunan dan atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan /atau terhadap bangunan yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.

#### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Kemudahan**

#### **Pasal 63**

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan.

#### **Pasal 64**

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi difabel dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi difabel dan lanjut usia.

#### **Pasal 65**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.

#### **Pasal 66**

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator dan atau lantai berjalan/travelator.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

#### **Pasal 67**

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.

- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan lift kebakaran.
- (4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Ketentuan teknis mengenai persyaratan penggunaan, jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lif untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada pedoman dan stándar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung.

### **Pasal 68**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.

### **Pasal 69**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi difabel dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lift bagi difabel dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.

### **Pasal 70**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang untuk merokok, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

### **Pasal 71**

Ketentuan teknis mengenai penyediaan fasilitas dan aksesibilitas untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada pedoman teknis yang berlaku.

## **Bagian Kelima**

### **Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta**

#### **Kearifan Lokal**

#### **Paragraf 1**

#### **Bangunan Gedung Adat**

### **Pasal 72**

- (1) Bangunan Gedung adat dapat berupa bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mengatur persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dalam Peraturan Bupati.

#### **Paragraf 2**

#### **Kaidah Tradisional**

### **Pasal 73**

- (1) Di dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilik bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

### **Paragraf 3**

#### **Penggunaan Simbol Tradisional dan Unsur/Elemen Tradisional**

##### **Pasal 74**

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada Bangunan Gedung.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya
- (6) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwajibkan untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau Bangunan Gedung Milik Pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
- (7) Ketentuan dan tata cara penggunaan atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

### **Paragraf 4**

#### **Kearifan Lokal**

##### **Pasal 75**

- (1) Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

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

**Paragraf 1**  
**Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat**

**Pasal 76**

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

**Bagian Ketujuh**  
**Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 77**

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan banjir dan kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam Peraturan Bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan**

**Tanah Longsor**

**Pasal 78**

- (1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan Bangunan Gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat longsoran tanah pada tapak.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan**

##### **Gelombang Pasang**

##### **Pasal 79**

- (1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 sampai dengan 100 kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat hantaman gelombang pasang.

### **Paragraf 4**

#### **Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan RawanBanjir**

##### **Pasal 80**

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat genangan banjir.

## **Paragraf 5**

### **Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi**

#### **Pasal 81**

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) meliputi:

- a. kawasan rawan tsunami; dan
- b. kawasan abrasi.

#### **Pasal 82**

- (1) Kawasan rawan tsunami merupakan kawasan pantai dengan elevasi rendah dan/atau berpotensi atau pernah mengalami tsunami.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat gelombang tsunami.

#### **Pasal 83**

- (1) Kawasan rawan abrasi merupakan kawasan pantai yang berpotensi dan/atau pernah mengalami abrasi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat abrasi.

## **Paragraf 6**

### **Tata Cara Dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam**

#### **Pasal 84**

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud Pasal 77 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

**Bagian Kedelapan**  
**Kegiatan Pembangunan**

**Paragraf 1**

**Umum**

**Pasal 85**

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

**Pasal 86**

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

**Paragraf 2**

**Perencanaan Teknis**

**Pasal 86**

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

**Paragraf 3**

**Dokumen Rencana Teknis**

**Pasal 87**

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (5) dapat meliputi:
  - a. Gambar rencana teknis berupa rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;

- b. Gambar detail;
  - c. Syarat-syarat umum dan syarat teknis;
  - d. Rencana anggaran biaya pembangunan;
  - e. Laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
  - (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
    - a. Pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
    - b. Pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
    - c. Koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
  - (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
  - (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
  - (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB.

## **BAB VI**

### **IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 88**

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
  - a. Pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. Pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pemerintah Daerah memberikan Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

- (5) Dalam Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) IMB ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan IMB**  
**Pasal 89**

- (1) IMB diterbitkan apabila telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. Formulir permohonan IMB yang diisi lengkap dan mencantumkan tanda tangan pemohon serta ijin tetangga persil untuk bangunan selain rumah tinggal.
  - b. Fotocopy KTP pemohon dan atau pemilik bangunan yang masih berlaku;
  - c. Fotocopy sertifikat hak atas tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah;
  - d. Surat pernyataan bermaterai cukup bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa yang ditandatangani oleh pemohon, pemilik tanah dan calon pemilik bangunan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. Advice planning;
  - b. Gambar rencana arsitektur atau teknis meliputi :
    - 1) gambar tapak bangunan (site plan) yang meliputi letak bangunan, akses jalan, parkir, penghijauan/RTH dan lain-lain;
    - 2) denah, tampak depan dan tampak samping;
    - 3) rencana pondasi;
    - 4) rencana atap;
    - 5) gambar potongan;
    - 6) gambar instalasi dan sanitasi;
    - 7) gambar struktur meliputi gambar pondasi, kolom, balok, tangga, plat lantai, rangka atap baja;
    - 8) tanda tangan penanggung jawab gambar;
    - 9) gambar letak sistem deteksi dan proteksi kebakaran yang disahkan oleh instansi teknis, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
  - c. terhadap ketinggian bangunan yang ketinggiannya melebihi ketentuan dalam dokumen Perencanaan Kota pada kawasan intensitas tinggi harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan;
  - d. terhadap bangunan cagar budaya, bangunan yang berada di kawasan cagar budaya dan bangunan yang berada pada garis sempadan sungai memerlukan rekomendasi/surat keterangan dari instansi teknis yang berwenang;
  - e. kajian lingkungan hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- f. terhadap permohonan IMB menara telekomunikasi harus dilengkapi sarana pendukung dan identitas hukum yang jelas yang ditertibkan oleh OPD sesuai tugas pokok dan fungsi diantaranya :

Sarana Pendukung :

- a) Pertanahan (Grounding);
- b) Penangkal Petir;
- c) Catudaya;
- d) Lampu Halangan Penerbangan (Aviation Obstruction Light);
- e) Marka Halangan Penerbangan (aviation Obstruction Marking).

Identitas Hukum :

- a) Nama Pemilik Menara;
  - b) Lokasi Menara;
  - c) Tinggi Menara;
  - d) Tahun pembuatan / Pemasangan Menara;
  - e) Kontraktor menara;
  - f) Beban maksimum menara;
- 1) Berita Acara hasil sosialisasi dan daftar hadir dari warga sekurang-kurangnya dalam radius satu setengah tinggi menara dan diketahui Lurah dan Camat setempat.
  - 2) asuransi keselamatan bagi warga sekitar dalam radius tersebut.
- (4) Bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bangunan 2 (dua) lantai yang menggunakan bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, bangunan basement, selain syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) perlu dilengkapi dengan :
- a. perhitungan struktur meliputi perhitungan pondasi, kolom, balok, tangga, plat lantai, rangka baja, dan rangka atap baja kecuali baja ringan;
  - b. hasil penyelidikan tanah;
  - c. tanda tangan penanggung jawab penghitungan struktur.
- (5) Syarat teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) direncanakan dan dilaksanakan oleh orang atau badan yang mempunyai kualifikasi di bidangnya.

### **Pasal 90**

- (1) Permohonan formulir IMB yang diketahui oleh tetangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (2) huruf a, adalah pemilik atau penghuni dari persil dan/atau bangunan yang berbatasan langsung dengan persil yang akan dibangun.
- (2) Apabila permohonan formulir IMB yang diketahui oleh tetangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi tanpa ada alasan yang dapat diterima dan dipertanggungjawabkan, maka tidak menghalangi proses permohonan IMB sepanjang memenuhi persyaratan ketentuan teknis bangunan dan ketentuan administrasi lainnya.

### **Pasal 91**

- (1) Advice planning sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf a diperoleh dari OPD yang berwenang menerbitkan IMB.
- (2) Advice planning sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan ketentuan yang digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan, paling sedikit memuat:
  - a. fungsi bangunan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan;
  - c. garis sempadan bangunan;
  - d. koefisien dasar bangunan;
  - e. koefisien lantai bangunan; dan
  - f. ruang terbuka hijau.
- (3) Selain ketentuan yang diatur pada ayat (2), Advice planning dapat juga memuat ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi rencana kegiatan.

### **Bagian Ketiga Tatacara Penerbitan IMB**

#### **Pasal 92**

Tata cara penerbitan IMB adalah sebagai berikut :

- a. pemohon mengajukan permohonan IMB secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan melampirkan syarat administrasi dan syarat teknis yang telah ditetapkan;
- b. apabila persyaratan permohonan lengkap maka permohonan diterima dan didaftar, serta pemohon diberi bukti pendaftaran;
- c. apabila persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi surat keterangan kekurangan persyaratan;
- d. terhadap permohonan yang telah didaftar, selanjutnya dilakukan penelitian lapangan/lokasi untuk mengetahui kebenaran persyaratan administrasi dan teknis serta kesesuaian antara rencana kegiatan membangun dengan persil dan dokumen rencana kota;
- e. apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan lengkap dan benar, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan IMB;
- f. apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan kurang lengkap dan tidak benar, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan IMB dengan disertai dengan alasan penolakan.

#### **Pasal 93**

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan Keputusan terhadap Permohonan IMB selambat-lambatnya 17 (tujuh belas) hari kerja terhitung sejak didaftarnya Permohonan IMB.

#### **Pasal 94**

OPD yang menerbitkan IMB dapat berkoordinasi dengan pihak lain guna memperoleh bahan pertimbangan sebagai dasar pemberian atau penolakan permohonan IMB.

#### **Pasal 95**

Bentuk format isi Formulir permohonan, Keputusan IMB dan tatacara dan mekanisme penerbitan IMB, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 96**

- (1) Permohonan IMB ditolak apabila :
  - a. pemohon tidak dapat memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 89 Peraturan Daerah ini secara lengkap dan benar;
  - b. perencanaan bangunan yang diajukan tidak sesuai dengan persil, dokumen perencanaan kota, kepentingan dan ketertiban umum, kelestarian, keserasian, keseimbangan dan atau kesehatan lingkungan;
  - c. bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan menyebutkan alasan penolakan.
- (3) Terhadap permohonan IMB yang ditolak, dapat diajukan kembali dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, dengan menggunakan blangko formulir permohonan IMB yang sama dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penolakan.

### **Bagian Keempat**

#### **Pelaksanaan Mendirikan Bangunan**

#### **Pasal 97**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung, dan salinan dokumen IMB harus tersedia di lokasi pekerjaan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib berdasarkan dokumen rencana teknis dalam Lampiran Keputusan IMB.
- (3) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berupa pembangunan bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan merawat bangunan gedung.
- (4) Selama pelaksanaan pembangunan penyelenggara pembangunan diwajibkan memagar keliling dan atau memasang pengaman di tempat pembangunan tersebut.
- (5) Selama pelaksanaan pembangunan wajib memasang papan/tanda IMB di lokasi pembangunan yang mudah dilihat umum.

#### **Pasal 98**

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung wajib dimulai paling lambat 6 (enam) bulan sejak ditetapkan IMB.

- (2) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB pelaksanaan mendirikan bangunan gedung belum dimulai, maka IMB tersebut dapat diperpanjang 2 (dua) kali dengan masing-masing waktu perpanjangan paling lama 6 (enam) bulan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pelaksanaan pembangunan tidak dimulai, maka IMB batal demi hukum.

**Bagian Kelima**  
**Masa berlaku IMB**

**Pasal 99**

Masa berlaku IMB selama bangunan gedung masih berdiri dan tidak ada perubahan fungsi bangunan, perubahan bentuk dan luas bangunan gedung.

**Bagian Keenam**  
**Perubahan IMB**

**Pasal 100**

- (1) Setiap terjadi perubahan rencana teknis dan/atau fungsi bangunan pada tahap pelaksanaan pembangunan, pemilik IMB wajib mengajukan permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk penyesuaian dengan kondisi lapangan:
  - a. yang tidak mempengaruhi sistem struktur;
  - b. perubahan tata ruang dalam yang tidak menambah atau mengurangi luas bangunan dituangkan dalam bentuk persetujuan perubahan gambar rencana teknis yang baru.
- (3) Perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi satu kesatuan dengan IMB setelah mendapatkan persetujuan dari OPD penerbit IMB.
- (4) Permohonan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap :
  - a. perubahan penampilan arsitektur yang mempengaruhi struktur, dan utilitas penambahan atau pengurangan luas dan jumlah lantai;
  - b. perubahan fungsi bangunan.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan pemilik tidak mengajukan permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru maka IMB dapat dicabut.

**Pasal 101**

- (1) Syarat-syarat permohonan perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (2) adalah sebagai berikut :
  - a. mengajukan permohonan secara tertulis;
  - b. fotocopy KTP pemilik bangunan;
  - c. gambar perubahan rencana teknis bangunan gedung;
  - d. IMB lama.

- (2) Syarat-syarat permohonan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (4), sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58.

### **Bagian Ketujuh**

#### **Pengecualian**

##### **Pasal 102**

IMB tidak diperlukan untuk kegiatan membangun:

- a. jalan umum beserta bangunan pelengkap dan perlengkapan jalan;
- b. bangunan pengairan dan irigasi;
- c. bangunan penunjang yang bersifat sementara;
- d. bangunan sementara pendukung kegiatan hiburan, tradisi, dan adat-istiadat dengan jangka waktu penggunaan maksimal 2 (dua) bulan;
- f. merawat bangunan gedung rusak ringan dan selain bangunan cagar budaya.

### **Bagian Kedelapan**

#### **Batal Demi Hukum**

##### **Pasal 103**

IMB batal demi hukum jika :

- a. tidak ada aktifitas membangun selama 6 (enam) bulan sejak IMB terbit dan tidak mengajukan perpanjangan IMB;
- b. tidak ada aktivitas membangun selama 2 (dua) kali 6 (enam) bulan sejak perpanjangan IMB terbit; dan
- c. hak atas tanah hilang/hapus.

### **Paragraf 1**

#### **IMB di atas dan/atau dibawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum**

##### **Pasal 104**

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau dibawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

### **Paragraf 2**

#### **Kelembagaan**

##### **Pasal 105**

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perizinan.

- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (3) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), mempertimbangkan faktor :
  - a. efisiensi dan efektivitas;
  - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
  - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
  - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kesembilan  
Pelaksanaan Konstruksi**

**Paragraf 1  
Pelaksanaan Konstruksi**

**Pasal 106**

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

**Pasal 107**

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

**Pasal 108**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksidi lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dangambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaanyang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dandilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikalsertadokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyediajasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

## **Paragraf 2**

### **Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 109**

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

## **BAB VII**

### **SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG (SLF)**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 110**

- (1) SLF bangunan gedung diberikan untuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Penerbitan SLF bangunan gedung diberlakukan pertama kali untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun.
  - a. Untuk bangunan gedung tunggal dalam 1 (satu) kavling/persil, SLF bangunan gedung dapat diberikan hanya pada bangunan gedung yang merupakan satu kesatuan sistem;
  - b. Penerbitan SLF bangunan gedung untuk sebagian diberikan pada unit bangunan gedung yang terpisah secara horizontal, atau terpisah secara konstruksi; dan

- c. Untuk kelompok unit bangunan gedung dalam 1 (satu) kavling/persil dengan kepemilikan yang sama, SLF bangunan gedung dapat diterbitkan secara bertahap untuk sebagian bangunan gedung yang secara teknis sudah fungsional, dan akan dimanfaatkan sesuai dengan permintaan pemilik/pengguna.
- (3) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
  - (4) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

## **Bagian Kedua Penggolongan Pemberian SLF**

### **Pasal 111**

Penggolongan pemberian SLF meliputi :

- a. bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai atau bentang struktur sampai dengan 6 (enam) meter.
- b. bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter atau bangunan dengan basement.

### **Pasal 112**

Pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:

- a. Pemerintah Daerah dalam hal ini adalah OPD teknis yang membidangi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung untuk bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai atau bentang struktur sampai dengan 6 (enam) meter;
- b. penyedia jasa pengawasan/MK yang memiliki sertifikat keahlian atau lembaga yang berkompeten di bidang bangunan gedung untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, atau bangunan dengan basement.

## **Bagian Ketiga Persyaratan SLF**

### **Pasal 113**

Persyaratan permohonan SLF adalah :

- a. Bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai atau bentang struktur sampai dengan 6 (enam) meter, melampirkan persyaratan:
  1. fotocopy KTP yang masih berlaku;
  2. fotocopy IMB dan lampirannya;
  3. fotocopy Kepemilikan bangunan;
  4. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan/pengujian Kelaikan Bangunan Gedung beserta hasil pemeriksaannya dari OPD teknis yang membidangi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung.

- b. Untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai; bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter; atau bangunan dengan basement, melampirkan persyaratan:
1. fotocopy KTP yang masih berlaku;
  2. fotocopy IMB dan lampirannya;
  3. fotocopy Kepemilikan bangunan;
  4. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan/pengujian Kelaikan Bangunan Gedung beserta hasil pemeriksaannya dari penyedia jasa pengawasan/MK yang memiliki sertifikat keahlian atau lembaga yang berkompeten di bidang bangunan gedung.

**Bagian Keempat  
Tata cara penerbitan SLF**

**Pasal 114**

- (1) Pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan dilampiri persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113.
- (2) Petugas memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan, dengan ketentuan:
  - a. apabila persyaratan permohonan lengkap maka permohonan didaftar dan pemohon diberi bukti pendaftaran;
  - b. apabila persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi bukti kekurangan persyaratan.
- (3) Petugas melakukan pemeriksaan Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan/pengujian kelaikan bangunan gedung beserta hasil pemeriksaannya.
- (4) Pemilik bangunan gedung wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan.
- (5) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan SLF apabila persyaratan permohonan dinyatakan lengkap dan benar paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan didaftarkan.

**Pasal 115**

Bentuk, format, isi Formulir Permohonan, tata cara pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan Sertifikat Laik Fungsi diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

**Bagian Kelima  
Masa Berlaku SLF**

**Pasal 116**

- (1) Masa berlaku SLF ditetapkan sebagai berikut :
  - a. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
  - b. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai dan bentang sampai dengan 6 (enam) meter ditetapkan dalam jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung;

- c. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bentang konstruksi lebih dari 6 (enam) meter dan bangunan basement ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemilik SLF wajib melakukan pemeriksaan secara berkala setiap 5 (lima) tahun.
- (3) Terhadap bangunan gedung yang dilakukan perubahan fungsi diberlakukan perpanjangan SLF bangunan gedung setelah diterbitkannya IMB yang baru atas perubahan fungsi bangunan gedung tersebut.

## **BAB VIII PENGAWASAN**

### **Pasal 117**

- (1) Pengawasan sehubungan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung dilakukan oleh OPD yang menerbitkan IMB dapat berkoordinasi dengan instansi terkait lainnya.
- (2) Pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan dan lingkungannya, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB yang telah diterbitkan.
- (3) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari instansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang :
  - a. memasuki dan memeriksa lokasi kegiatan pelaksanaan mendirikan bangunan; dan
  - b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB.
- (4) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar IMB beserta lampirannya diperlihatkan.
- (5) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan harus membawa:
  - a. Surat Tugas; dan
  - b. Kartu tanda pengenal.

## **BAB IX PELAYANAN ADMINISTRASI IMB**

### **Pasal 118**

Pemilik bangunan dapat mengajukan :

- a. legalisasi dokumen IMB yang dimiliki;
- b. pembuatan duplikat dokumen IMB sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak, dengan melampirkan keterangan hilang tertulis dari instansi yang berwenang;
- c. pemecahan dokumen IMB sesuai dengan perubahan pemecahan dokumen IMB dan/atau kepemilikan tanah dan perubahan data lainnya, atas permohonan yang bersangkutan; dan
- d. persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**BAB X**  
**PEMBONGKARAN**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 119**

- (1) Pembongkaran bangunan harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pembongkaran bangunan meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah - kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembongkaran bangunan dilaksanakan berdasarkan ketetapan perintah pembongkaran oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dan atau Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

**Bagian Kedua**  
**Penetapan Pembongkaran**

**Pasal 120**

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk mengidentifikasi bangunan yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi atau bangunan yang rapuh;
  - b. bangunan yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
  - c. bangunan yang tidak memiliki IMB;
  - d. bangunan yang tidak sesuai dengan dokumen perencanaan kota; dan
  - e. bangunan yang tidak sesuai dengan dokumen IMB.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik bangunan gedung dan atau pemegang IMB yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik dan atau pengguna bangunan kecuali untuk rumah tinggal tunggal, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan pertimbangan.
- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, d dan e, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.

- (8) Dalam hal pemilik bangunan tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7), maka pembongkaran dilakukan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, dan dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan dan biaya pembongkaran ditanggung oleh pemilik bangunan kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh pemerintah daerah.

### **Pasal 121**

- (1) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan pembongkaran bangunan dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk, 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 untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya permohonan pembongkaran.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

### **Bagian Ketiga Pelaksanaan Pembongkaran**

#### **Pasal 122**

- (1) Pembongkaran bangunan dapat dilakukan oleh pemilik dan atau pengguna bangunan dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan yang menggunakan peralatan berat dan atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan yang memiliki sertifikat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang telah ditetapkan, maka surat persetujuan pembongkaran dicabut.

#### **Pasal 123**

- (1) Pembongkaran bangunan yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan fungsi khusus yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (5) Mekanisme pelaksanaan pembongkaran diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Keempat  
Pengawasan Pelaksanaan Pembongkaran**

**Pasal 124**

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 dan Pasal 123 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

**BAB XI  
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)**

**Bagian Kesatu  
Pembentukan TABG**

**Pasal 125**

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Bupati setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

**Pasal 126**

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

**Bagian Kedua**  
**Tugas dan Fungsi**  
**Pasal 127**

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

**BAB XII**  
**PERAN SERTA MASYARAKAT**

**Pasal 128**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok atau organisasi kemasyarakatan.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/ atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

**BAB XIII  
INSENTIF**

**Pasal 129**

- (1) Untuk bangunan cagar budaya yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dibebaskan atau keringanan retribusi IMB.
- (2) Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian tanahnya untuk kepentingan umum, maka pemilik tanah/pemilik bangunan diberikan kompensasi berupa kelonggaran penentuan KLB terhadap luas tanah yang digunakan untuk kepentingan umum.
- (3) Untuk insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**BAB XIV  
SANKSI ADMINISTRASI**

**Pasal 130**

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif sebagai berikut :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan 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) Mekanisme dan tata cara penjatuhan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**BAB XV  
KETENTUAN PIDANA**

**Pasal 131**

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 8 ayat (1), Pasal 11 ayat (3), Pasal 12 ayat (1), Pasal 15, Pasal 16 ayat (1) dan (2), Pasal 17 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 19 ayat (1), Pasal 20, Pasal 21 ayat (1) dan (4), Pasal 33 ayat (1) dan (3), Pasal 34 ayat (2), Pasal 36 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4), Pasal 37 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 66 ayat (1), Pasal 67 ayat (1), Pasal 68 ayat (1), Pasal 69 ayat (1), Pasal 70 ayat (1), Pasal 86 ayat (1) dan Pasal 88 ayat (1) dikenakan sanksi pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masuk ke Kas Daerah.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

## **BAB XVI PENYIDIKAN**

### **Pasal 132**

- (1) Selain oleh penyidik umum, penyidikan atas pelanggaran dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil berwenang :
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
  - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
  - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
  - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
  - h. mengambil sidik jari dan memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

### **Pasal 133**

Ketentuan tentang retribusi diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

## **BAB XVII**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 134**

- (1) Bangunan-bangunan yang sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Karawang terkait Izin Penggunaan Bangunan, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak terjadi perubahan bangunan, perubahan fungsi bangunan dan perubahan pemilik.

- (2) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang telah diterima sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, diproses berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan yang sudah berdiri dan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, paling lambat dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak Peraturan Daerah ini berlaku, wajib memiliki IMB berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (4) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (5) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan secara bertahap.
- (6) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan secara bertahap.
- (7) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (8) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (9) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan secara bertahap.
- (10) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- (11) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah.
- (12) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (13) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan secara bertahap.
- (14) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.

**BAB XVIII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 135**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Karawang  
pada tanggal 26 Oktober 2015

Plt. BUPATI KARAWANG,

ttd

**CELLICA NURRACHADIANA**

Diundangkan di Karawang  
pada tanggal 6 Oktober 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN  
KARAWANG,

ttd

**TEDDY RUSFENDI SUTISNA**

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KARAWANG  
TAHUN 2015      NOMOR :    8    .

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

**KIKI SAUBARI**

Pembina Tk I

NIP. 19590125 198503 1 003

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARAWANG, PROVINSI JAWA BARAT  
:(164/2015)

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARAWANG**  
**NOMOR 8 TAHUN 2015**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

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

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

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini meliputi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, sehingga masyarakat dalam mendirikan bangunan dapat mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, agar bangunan gedungnya dapat dijamin keselamatan bagi pengguna dan lingkungannya. Pengguna bangunan dan lingkungannya dapat secara aman, sehat, nyaman dan accessible menempati bangunan gedung secara serasi dan selaras.

Dengan dipenuhinya persyaratan bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari. Masyarakat diupayakan untuk dapat terlibat dan berperan aktif dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, agar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung. Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan yang berkaitan dengan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, Izin Mendirikan Bangunan, Sertifikat Laik Fungsi dan, peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sehingga dengan adanya Peraturan Daerah ini akan terwujud bangunan dan lingkungan yang aman, sehat, nyaman dan accessible menempati bangunan gedung secara serasi dan selaras.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas

### Pasal 2

Cukup Jelas

### Pasal 3

Cukup Jelas

### Pasal 4

Cukup Jelas

### Pasal 5

ayat (1)

huruf a

Yang dimaksud 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 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

Lingkup bangunan gedung fungsi usaha adalah :

1. 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.
2. Bangunan gedung perdagangan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jual beli barang dan jasa seperti distributor, SPBU/pom bensin, ruang pameran/showroom, pasar, kios, warung, toko, toserba, pusat perbelanjaan, mall, salon kecantikan/SPA, tempat pijat, rumah makan/restoran, kafe, bengkel, pencucian kendaraan dan sejenisnya.
3. Bangunan gedung perindustrian (kecil, sedang, besar) adalah tempat melakukan kegiatan usaha produksi barang, seperti pabrik, laboratorium dan perbengkelan.
4. Bangunan gedung perhotelan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jasa penginapan sementara seperti penginapan, wisma, losmen, hostel, motel dan hotel dan sejenisnya.
5. 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.

6. Bangunan gedung terminal adalah tempat kegiatan pergerakan transportasi manusia dan barang seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api dan bandara.
7. Bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, tempat pendinginan dan tempat parkir.

huruf d

Lingkup bangunan gedung fungsi sosial dan budaya adalah:

1. Pelayanan pendidikan seperti sekolah, lembaga kursus pendidikan dan sejenisnya.
2. Pelayanan kesehatan seperti rumah sakit, rumah bersalin, puskesmas, poliklinik, praktek dokter, apotek, lab. Kesehatan dan sejenisnya.
3. Kebudayaan seperti gedung kesenian, museum dan sejenisnya.
4. Pelayanan umum seperti kantor pemerintahan.

huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

ayat (2)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Yang dimaksud menara antena termasuk menara telekomunikasi.

Huruf j

Fungsi fasilitas umum antara lain kotak pos, transfer depo sampah, pos polisi lalu lintas, gardu telepon, gardu listrik, tempat pemberhentian bis (halte).

Pasal 6

ayat (1)

Cukup Jelas

ayat (2)

huruf a angka 1

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

huruf a angka 2

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana.

huruf a angka 3

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

huruf b angka 1

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan yang sistem konstruksinya tidak dapat dipindah dalam bentuk yang sama dan/atau fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan lebih dari 10 (sepuluh) tahun.

huruf b angka 2

Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan yang sistem konstruksinya dapat dipindah sebagian dalam bentuk yang sama dan/atau fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

huruf b angka 3

Klasifikasi bangunan darurat atau sementara adalah bangunan yang sistem konstruksinya dapat dipindah seluruhnya dalam bentuk yang sama dan/atau fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun, seperti bangunan barak.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup Jelas

huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

huruf g

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

Pasal 17

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup Jelas

ayat (3)

huruf a

Penetapan garis sempadan bangunan diukur dari as jalan apabila kondisi riil jalan dilapangan belum sesuai dengan ketentuan dalam recana tata ruang kota.

ayat (3)

huruf b

Cukup Jelas

ayat (4)

Penetapan garis sempadan bangunan diukur dari tepi jalan apabila kondisi jalan dilapangan telah dan atau melebihi ketentuan dalam recana tata ruang kota.

ayat (5)

Cukup jelas

ayat (6)

Cukup jelas

ayat (7)

Cukup jelas

ayat (8)

Cukup Jelas

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Cukup Jelas

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup Jelas

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Untuk bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dengan pertimbangan kaidah pelestarian tetap dapat berada dalam batas GSB yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan. Untuk bangunan gedung baru sebagai tambahan/pengembangan dan pengurangan dari bangunan cagar budaya, bangunan gedung baru tersebut harus tetap memenuhi ketentuan GSB yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Cukup Jelas

Pasal 32

ayat (1)

Cukup Jelas

ayat (2)

Yang dimaksud dengan efisien adalah perbandingan terhadap perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna dll.

Yang dimaksud efektivitas adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung didalamnya, hubungan antar ruang, dll.

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Persyaratan keselamatan diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar; Persyaratan kesehatan diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan dan penggunaan bahan bangunan; Persyaratan kenyamanan diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang dan penggunaan bahan bangunan; dan persyaratan kemudahan tata ruang dalam diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antar ruang.

Pasal 33

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup Jelas

ayat (4)

Persyaratan daerah resapan diwujudkan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau (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 kedalam site bangunan gedung yang bersangkutan. Persyaratan daerah resapan diatur dalam rencana kota dan akses penyelamatan untuk bangunan gedung umum diatur dalam keputusan menteri tentang persyaratan penanggulangan bahaya kebakaran.

ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 34

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup Jelas

ayat (3)

Kriteria bangunan gedung yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan adalah berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 35

Cukup Jelas

Pasal 36

ayat (1)

Cukup Jelas

ayat (2)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup Jelas

huruf d

Sarana khusus misalnya sarana evakuasi, ketersediaan ventilasi udara, pompa air, alat pencegahan dan pemadam kebakaran, dan lain-lain.

huruf e

Cukup Jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 37

Cukup Jelas

Pasal 38

Cukup Jelas

Pasal 39

Cukup Jelas

Pasal 40  
Cukup Jelas

Pasal 41  
Cukup Jelas

Pasal 42  
Cukup Jelas

Pasal 43  
Cukup Jelas

Pasal 44  
ayat (1)  
Sistem pemasangan instalasi penangkal petir sesuai dengan  
Standar Nasional Indonesia (SNI)

ayat (2)  
Cukup Jelas

Pasal 45  
Cukup Jelas

Pasal 46  
Cukup Jelas

Pasal 47  
Cukup Jelas

Pasal 48  
Cukup Jelas

Pasal 49  
Cukup Jelas

Pasal 50  
Cukup Jelas

Pasal 51  
Cukup Jelas

Pasal 52  
Cukup Jelas

Pasal 53  
Cukup Jelas

Pasal 54  
Cukup Jelas

Pasal 55  
Cukup Jelas

Pasal 56  
Cukup Jelas

Pasal 57  
Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukup Jelas

Pasal 60

Cukup Jelas

Pasal 61

Cukup Jelas

Pasal 62

Cukup Jelas

Pasal 63

Cukup Jelas

Pasal 64

Cukup Jelas

Pasal 65

Cukup Jelas

Pasal 66

ayat (1)

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertical yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.

ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 67

Cukup Jelas

Pasal 68

Cukup Jelas

Pasal 69

Cukup Jelas

Pasal 70

ayat (1)

Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi dan dapat dipergunakan oleh ibu untuk memberikan ASI kepada bayinya Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir. Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan Penyediaan system komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan.

ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 71

Cukup Jelas

Pasal 72

Cukup Jelas

Pasal 73

Cukup Jelas

Pasal 74

Cukup Jelas

Pasal 75

Cukup Jelas

Pasal 76

Cukup Jelas

Pasal 77

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 8

Cukup Jelas

Pasal 85

Cukup Jelas

Pasal 86

Cukup Jelas

Pasal 87

Cukup Jelas

Pasal 88

Cukup Jelas

Pasal 89

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

huruf a

Surat keterangan (fatwa rencana/advice planning) rencana kota diberikan oleh instansi yang berwenang berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan yang akan didirikan oleh pemilik tanpa dikenai biaya. Surat keterangan (fatwa rencana/advice planning) rencana kota merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

1. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
2. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
3. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
4. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
5. KDB maksimum yang diizinkan;
6. KLB maksimum yang diizinkan;
7. KDH minimum yang diwajibkan;
8. KTB maksimum yang diizinkan; dan
9. jaringan utilitas kota.

Dalam surat keterangan rencana kota dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan. Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:

1. daerah rawan gempa;
2. daerah rawan longsor;
3. daerah rawan banjir;
4. tanah pada lokasi yang tercemar (brown field area);
5. kawasan pelestarian; dan
6. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan bagi pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunannya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya. Instansi sebagaimana disebut wajib memberikan petunjuk teknis tertulis kepada perseorangan atau badan yang mengajukan permohonan.

huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Untuk perencanaan teknis rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan dengan tetap memenuhipersyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah. Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Pasal 90

Cukup Jelas

Pasal 91

Cukup Jelas

Pasal 92

Cukup Jelas

Pasal 93

Cukup Jelas

Pasal 94

Pihak lain adalah orang per orang, masyarakat, badan/lembaga, instansi atau OPD di dalam atau di luar lingkungan Pemerintah Kabupaten Karawang yang terkait dalam proses penerbitan IMB.

Pasal 95

Cukup Jelas

Pasal 96

Cukup Jelas

Pasal 97

Cukup Jelas

Pasal 98

Cukup Jelas

Pasal 99

Cukup Jelas

Pasal 100

Cukup Jelas

Pasal 101

Cukup Jelas

Pasal 102

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Bangunan penunjang yang bersifat sementara adalah bangunan sementara yang dipergunakan untuk kepentingan umum misal : bangunan relokasi akibat bencana alam (banjir, gempa,dan lain-lain) dan bencana sosial (huru hara,dan lain-lain), kebakaran, bangunan brak/direksi proyek.

huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Cukup jelas

huruf f

Merawat bangunan gedung rusak ringan adalah kegiatannya tidak mengubah struktur, fungsi dan bentuk bangunan seperti pengecatan, penggantian genteng.

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

Pasal 113  
Cukup Jelas

Pasal 114  
Cukup Jelas

Pasal 115  
Cukup Jelas

Pasal 116  
Cukup Jelas

Pasal 117  
Cukup Jelas

Pasal 118  
Cukup Jelas

Pasal 119  
Cukup Jelas

Pasal 120  
Cukup Jelas

Pasal 121  
Cukup Jelas

Pasal 122

ayat (1)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 123

Cukup Jelas

Pasal 124

Cukup Jelas

Pasal 125

Cukup Jelas

Pasal 126

Cukup Jelas

Pasal 127

Cukup Jelas

Pasal 128

Cukup Jelas

Pasal 129

Cukup Jelas

Pasal 130

Cukup Jelas

Pasal 131

Cukup Jelas

Pasal 132

Cukup Jelas

Pasal 133

Cukup Jelas

Pasal 134

Cukup Jelas

Pasal 135

Cukup Jelas