

WALIKOTA BANJAR

PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR
NOMOR 17 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJAR,

- 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, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kota Banjar di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3890);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Lingkungan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
12. 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);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Hijau Kawasan Perkotaan;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Mitigasi Bencana;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;

23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
26. Surat Edaran Direktur Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum Nomor: 06/SE/Dr/2011 tentang Petunjuk Teknis Kriteria Lokasi Menara Telekomunikasi;
27. Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 21 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Kota Banjar Tahun 2004 Nomor 21 Seri E);
28. Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Banjar (Lembaran Daerah Kota Banjar Tahun 2008 Nomor 11 Seri E), sebagaimana beberapa kali telah diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 15 Tahun 2012 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Banjar (Lembaran Daerah Kota Banjar Tahun 2012 Nomor 15 Seri E);
29. Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kota Banjar Tahun 2011 Nomor 7 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kota Banjar Nomor 16);
30. Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 13 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 18 Tahun 2004 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kota Banjar Tahun 2004 Nomor 13);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJAR
dan
WALIKOTA BANJAR

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut sebagai Pemerintah adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri dari Presiden beserta para menteri.
2. Daerah adalah Kota Banjar.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Walikota adalah Walikota Banjar.
5. 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.

6. 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.
7. 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.
8. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
9. Persil adalah bidang tanah yang mempunyai bentuk, ukuran, peruntukan dan kelas tertentu.
10. Jarak Bebas Bangunan adalah jarak antara bangunan dengan batas tepi Ruang Milik Jalan(RUMIJA) atau batas persil.
11. Garis Sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
12. Koefisien Dasar Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan dokumen perencanaan Daerah.
13. Koefisien Lantai Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan dokumen perencanaan Daerah.
14. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat 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.
15. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah atau lantai dasar.

17. Kedalaman bangunan gedung di bawah tanah (*basement*) adalah jarak antara permukaan lantai denah bawah/lantai dasar sampai lantai paling bawah.
18. Pemilik bangunan gedung adalah orang, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik bangunan gedung.
19. Persil adalah identitas sebidang tanah yang terdaftar dalam register tanah.
20. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat 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. *Advice Planning* adalah informasi rencana daerah berupa surat keterangan.
22. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada Pemerintah Daerah.
23. 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.
24. Dokumen Perencanaan Daerah adalah dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan penjabarannya yang telah ditetapkan dalam peraturan perundangan.
25. 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.
26. Bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dan total luas tanah maksimal 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi).
27. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/ atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/ atau kegiatan.
28. Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/ atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
29. Laik fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
30. Sertifikasi Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikasi yang diterbitkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis untuk dapat dimanfaatkan.
31. Kelompok berkebutuhan khusus atau difabel 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.

32. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
33. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standarisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
34. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan ketentuan perundang-undangan bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum.
35. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, IMB, SLF, pengawasan, peran serta masyarakat, pembongkaran, administrasi IMB dan insentif, sanksi administratif, ketentuan pidana, penyidikan, ketentuan peralihan dan penutup.

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; dan
 - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB IV
FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan bangunan gedung.

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;
 - b. fungsi keagamaan mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushala, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng;
 - c. fungsi usaha mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan/penginapan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan;
 - d. fungsi sosial dan budaya mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum;
 - e. fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko 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.
- (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 dibawah 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.

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian bangunan dan status kepemilikan.
- (2) Penjabaran klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sebagai berikut:
 - a. klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - 1. bangunan sederhana;
 - 2. bangunan tidak sederhana; dan
 - 3. bangunan khusus.
 - b. klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
 - 1. bangunan permanen;
 - 2. bangunan semi permanen; dan
 - 3. bangunan darurat atau sementara.
 - c. klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi:
 - 1. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
 - 2. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
 - 3. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
 - d. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa, mengikuti tingkat zonasi gempayang ditetapkan untuk Daerah meliputi:
 - 1. zona I/minor;
 - 2. zona II/minor;
 - 3. zona III/sedang;
 - 4. zona IV/sedang;
 - 5. zona V/kuat; dan
 - 6. zona VI/kuat.
 - e. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi meliputi:
 - 1. bangunan gedung di lokasi padat;
 - 2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - 3. bangunan gedung di lokasi renggang.
 - f. klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian meliputi:
 - 1. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai 9 (sembilan) sampai 10 (sepuluh) lantai atau sesuai dengan ketentuan dalam dokumen perencanaan Daerah;
 - 2. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
 - 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; dan

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 IMB 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 Daerah.
- (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 IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

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. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1
Status 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) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku dilingkungan masyarakatnya.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 11

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pendataan untuk bangunan yang telah berdiri dan belum memiliki IMB 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.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 12

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 13

Setiap mendirikan bangunan, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan Daerah.

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan Daerah.
- (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 meter) di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen);
 - c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 m (satu koma dua meter) di atas lantai ruangan dihitung 50% (limapuluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan;
 - d. *Overstek* atap (konsul/tritisan) yang melebihi lebar 1,5 m (satu koma lima meter) maka luas mendatar *overstek* atap tersebut dianggap sebagai luas lantai denah penuh 100% (seratus persen);
 - e. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB dan tidak melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan Daerah;
 - f. ram dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
 - g. dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang Garis Sempadan 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; dan
- j. *Mezanin* (lantai antara yang terdapat di dalam ruangan) yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

Pasal 15

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiaplokasi harus sesuai dengan peruntukannya yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan meliputi:
 - a. garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, saluran, jalan rel kereta api, waduk/danau dan mata air, pipa gas dan jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, saluran, jalan rel kereta api, situ, waduk/danau dan mata air dan jaringan listrik tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Letak garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap jalan, yang meliputi jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal yang ditentukan untuk lokasi yang bersangkutan.
 - a. garis sempadan pagar terhadap jalan selengkapnya ada pada lampiran I Peraturan Daerah ini.
 - b. garis sempadan bangunan nol berlaku pada fungsi kawasan yang memiliki koridor kuat sebagai kawasan komersial, perkantoran, kawasan ruko (rumah toko) dan rumah kantor (rukan) yang diatur lebih lanjut pada RTBL;
 - c. garis sempadan pagar dan bangunan terhadap jalan galian dan timbunan diukur mulai dari garis keruntuhannya;
 - d. apabila terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan berubahnya fungsi jalan, garis sempadan bangunan bagi bangunan yang sudah ada minimum sebesar setengah dari ketentuan yang telah ditetapkan pada huruf a;
 - e. daerah sempadan jalan hanya dapat digunakan untuk penempatan:
 1. perkerasan jalan;
 2. trotoar;
 3. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
 4. jalur hijau;
 5. jalur pemisah;
 6. rambu-rambu lalu lintas;
 7. jaringan utilitas;
 8. parkir; dan
 9. saluran air hujan.
 - f. pemanfaatan daerah sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada huruf e tidak boleh mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak konstruksi jalan serta harus dengan izin pembina jalan.

- (5) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap Sungai bertanggul, tidak bertanggul dan jaringan irigasi, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. garis sempadan bangunan dengan sungai yang bertanggul ditetapkan sebagai berikut:
 1. garis sempadan bangunan terhadap sungai bertanggul diluar kawasan perkotaan sekurang-kurangnya 5 m (lima meter) di sebelah luar kaki tanggul; dan
 2. garis sempadan bangunan terhadap sungai bertanggul dikawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
 - b. garis sempadan bangunan dengan sungai yang tidak bertanggul ditetapkan sebagai berikut:
 1. penetapan garis sempadan sungai tidak bertanggul diluar kawasan perkotaan didasarkan pada kriteria:
 - a) sungai besar yaitu sungai yang mempunyai daerah pengairan sungai seluas 500 km² (lima ratus kilo meter persegi) atau lebih; dan
 - b) sungai Kecil yaitu sungai yang mempunyai luas daerah pengairan sungai kurang dari 500 km² (lima ratus kilo meter persegi).
 2. garis sempadan sungai tidak bertanggul diluar kawasan perkotaan dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan:
 - a) pada sungai besar sekurang kurangnya 100 m (seratus meter); dan
 - b) pada sungai kecil sekurang kurangnya 50 m (lima puluh meter).
 3. Penetapan Garis sempadan sungai tidak bertanggul didalam kawasan perkotaan didasarkan pada kriteria:
 - a) sungai yang mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3 m (tiga meter), garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 10 m (sepuluh meter) dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan; dan
 - b) sungai yang mempunyai kedalaman 3 m (tiga meter) sampai 20 m (dua puluh meter), garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 15 m (lima belas meter) dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan; dan
 - c) Sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 20 (dua puluh meter), garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 30 m (tiga puluh meter) dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.
 - c. garis sempadan jaringan irigasi untuk bangunan diukur dari sisi atas tepi saluran yang tidak bertanggul atau kaki tanggul sebelah luar saluran/bangunan irigasi atau pembuangan dengan jarak:
 1. 5 m (lima meter) untuk saluran dengan kapasitas debit air 4 m³/detik atau lebih;
 2. 3 m (tiga meter) untuk saluran dengan kapasitas debit air 1 m³ s/d <4 m³/detik;
 3. 2 m (dua meter) untuk saluran dengan kapasitas debit air <1 m³/detik; dan
 4. di kawasan pembangunan padat, jarak sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2, biasa diperkecil masing-masing menjadi 4 m (empat meter) dan 2 m (dua meter).

- d. garis sempadan jaringan irigasi untuk pagar diukur dari sisi atau tepi saluran yang tidak bertanggung atau kaki tanggul sebelah luar saluran/bangunan irigasi atau pembuangan dengan jarak:
 1. 3 m (tiga meter) untuk saluran dengan kapasitas debit air 4 m³/detik atau lebih;
 2. 2 m (dua meter) untuk saluran dengan kapasitas debit air 1 sampai 4 m³/detik; dan
 3. 1 m (satu meter) untuk saluran dengan kapasitas debit air kurang dari 1 m³/detik.
 - e. daerah sempadan saluran hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
 1. bangunan penunjang yang bersifat non komersial, tempat parkir, taman dan tanaman penghijauan;
 2. pemasangan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
 3. penempatan jaringan utilitas;
 4. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan/jembatan baik umum maupun kereta api; dan
 5. pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
 - f. pemanfaatan daerah sempadan saluran harus seizin pembina saluran.
- (6) Garis sempadan bangunan gedung terhadap jalan/rel kereta api, ditentukan sebagai berikut:
- a. garis sempadan jalan kereta api ditetapkan dari As Jalan Kereta Api ke sebelah kiri dan kanan selengkapnya ada pada lampiran II Peraturan Daerah ini; dan
 - b. pemanfaatan daerah sempadan jalan rel kereta api hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan lalu lintas kereta api dan dilaksanakan oleh PT. Kereta Api Indonesia.
- (7) Garis sempadan bangunan gedung terhadap Situ, Waduk/Danau/rawa dan Mata Air ditentukan sebagai berikut:
- a. garis sempadan pagar terhadap Situ, waduk/danau adalah 50 m (lima puluh meter) dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
 - b. garis sempadan pagar terhadap mata air adalah 200 m (dua ratus meter) di sekitar mata air;
 - c. garis sempadan bangunan terhadap danau/waduk/rawa adalah 100 m (seratus meter) dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
 - d. garis sempadan bangunan terhadap mata air adalah 200 m (dua ratus meter) disekitar mata air;
 - e. daerah sempadan Situ/Waduk/danau/rawa dan mata air hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
 1. tanaman yang berfungsi lindung;
 2. kegiatan pariwisata;
 3. pembangunan prasarana lalu lintas air dan bangunan pengambilan air, kecuali di sekitar mata air;
 4. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan; dan
 5. jalan menuju ke lokasi.
 - f. pemanfaatan daerah sempadan situ/waduk/danau/rawa dan mata air sebagaimana dimaksud pada huruf e tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya dan harus seizin pembina waduk/danau dan mata air.

- (8) Garis sempadan pagar dan/atau bangunan terhadap jaringan listrik tegangan tinggi, tegangan menengah dan tegangan rendah ditentukan sebagai berikut:
- a. garis sempadan jaringan listrik ditetapkan dari As jaringan listrik ke sebelah kiri dan kanan selengkapnya ada pada lampiran III Peraturan Daerah ini.
 - b. dibawah sepanjang jaringan listrik tidak boleh didirikan bangunan hunian maupun usaha lainnya.
 - c. sepanjang jaringan listrik sebagaimana dimaksud pada huruf b hanya dapat digunakan untuk taman, jalan, areal parkir, bangunan gardu listrik dan bangunan lainnya yang tidak membahayakan setelah mendapat rekomendasi teknis dari PLN.
- (9) Garis sempadan pagar/bangunan terhadap menara telekomunikasi ditentukan sebagai berikut:
- a. radius keselamatan ruang di sekitar menara dihitung 125 % (seratus dua puluh lima persen) dari tinggi menara, untuk menjamin keselamatan akibat kecelakaan menara. Tinggi menara tersebut diukur dari permukaan tanah atau air tempat berdirinya menara. Radius keselamatan ruang di sekitar menara tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemilik menara terkait;
 - b. tinggi menara mandiri di atas 60 m (enam puluh meter), maka jarak bebas bangunan menara terhadap bangunan terdekat di sekitarnya adalah 2 (dua) kali lebar kaki menara atau pondasi dan Tinggi menara mandiri di bawah 60 m (enam puluhmeter), maka jarak bebas bangunan menara terhadap bangunan terdekat di sekitarnya adalah selebar kaki menara atau pondasi;
 - c. untuk menara teregang, jarak bebas minimal dari ujung angkur kawat terhadap pagar keliling adalah 2,5 m (dua koma lima meter) dan jarak ke bangunan terdekat adalah 3,5 m (tiga koma lima meter); dan
 - d. untuk menara tunggal dengan ketinggian di atas 50 m (lima puluh meter), maka jarak bangunan menara terhadap bangunan terdekat di sekitarnya adalah 5 m (lima meter).
- (10) Garis sempadan (samping dan belakang) bangunan ditentukan sebagai berikut:
- a. pada daerah dengan intensitas bangunan padat/rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:
 1. bidang didinding terluar tidak boleh melebihi batas pekarangan;
 2. struktur pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh centimeter) kearah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
 3. untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu; dan
 4. pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedang jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.

- b. jarak bebas bangunan gedung pada kawasan dengan intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:
1. jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimal 4 m (empat meter) pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m (nol koma lima puluh meter) dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter), kecuali bangunan rumah tinggal dan sedangkan untuk bangunan gudang dan industri dapat diatur sendiri; dan
 2. Sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak bangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- c. pada dinding batas pekarangan tidak boleh di buat bukaan dalam bentuk apapun:
1. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
 2. 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 ditetapkan; dan
 3. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 16

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

Paragraf 3
Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 17

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya Daerah terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 18

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) 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.
- (4) Mekanisme penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 19

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud pada Pasal 17, 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 20

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana Daerah, lalu lintas dan ketertiban.
- (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 21

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP);
 - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. daerah hijau pada bangunan;
 - f. tata tanaman;
 - g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
 - h. pertandaan (signage); dan
 - i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.
- (3) Ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan KDB yang berlaku.
- (4) RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib disediakan dengan memanfaatkan ruang terbuka dari luas lahan/persil setelah dikurangi luas dasar bangunan sesuai dengan KDB.
- (5) Ruang luar bangunan gedung dan RTH diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, penghijauan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia sertaterpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (6) Penyediaan RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 22

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

Paragraf 5

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

Pasal 23

Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, di atas dan/atau di bawah air, prasarana atau sarana umum

dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 24

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 23 harus:
 - a. sesuai dengan dokumen perencanaan Daerah;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana Daerah yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud pada Pasal 23 harus:
 - a. sesuai dengan dokumen perencanaan Daerah;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung diatas/dibawah prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 23 wajib:
 - a. sesuai dengan dokumen perencanaan Daerah;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau disekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (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 dokumen perencanaan Daerah;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis terbaru yang berlaku dan/atau standar teknis terkait.
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum harus mendapat pertimbangan teknis TABG dan wajib mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 25

- (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 tes 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*; dan
 - 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 KTB ditetapkan berdasarkan dokumen perencanaan Daerah.
 - (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 m (dua meter) dari permukaan tanah tempat penanaman.

Paragraf 6
RTBL

Pasal 26

- (1) 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 RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 RTH.
- (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 disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infilldevelopment*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8), ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keempat Persyaratan Keandalan Bangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 27

Persyaratan keandalan bangunan meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan

Pasal 28

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 meliputi persyaratan kemampuan bangunan untuk mendukung beban muatan serta kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 29

- (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.

Pasal 30

- (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 resiko 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 31

- (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 32

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

Pasal 33

- (1) 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.
- (2) Untuk mencegah terancamnya keselamatan tamu negara di gedung negara dengan fungsi khusus seperti bangunan Balai Kota dan Gedung Sekretariat Daerah, maka ketinggian bangunan disekitarnya tidak boleh melebihi 3 (tiga) lantai.

Paragraf 3
Persyaratan Kesehatan

Pasal 34

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 35

- (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.

Pasal 36

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada Pasal 35 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 pada Pasal 35 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 pada Pasal 35 diatur berdasarkan pada pedoman dan standar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang sistem penghawaan pada bangunan gedung.

Pasal 37

- (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 standar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang sistem pencahayaan pada bangunan gedung.

Pasal 38

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 saluran peresapan air hujan.

Pasal 39

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 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 m (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 SNI.
- (5) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.

Pasal 40

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 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 Daerah, wajib menyambungkan jaringan pembuangan air kotor dan/atau air limbahnya ke jaringan pembuangan air kotor dan/atau air limbah Daerah tersebut.

Pasal 41

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 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 42

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah dan permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.
- (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 Daerah.
- (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 m² (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 m² (enam puluh meter persegi) dihitung berdasarkan kelipatan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Dasar permukaan sumur peresapan air hujan paling sedikit 50 cm (lima puluh centimeter) di atas muka air tanah di saat musim hujan.
- (7) Untuk muka air tanah yang dangkal, sumur peresapan air hujan dibuat dengan posisi horizontal 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 43

- (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.
 - a. penggunaan bahan diprioritaskan pada aspek struktur utama (pondasi, kolom dan balok), dimana harus tahan gempa; dan
 - 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 44

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 45

- (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 horisontal dan vertikal; dan
 - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 46

- (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 47

- (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 RTH; 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 48

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 49

- (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 diluar 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 50

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

Pasal 51

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 50 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 52

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud pada Pasal 51 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 horisontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.

Pasal 53

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lif, 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 54

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif.
- (2) Jumlah, kapasitas dan spesifikasi lif 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 lif harus menyediakan lif kebakaran.
- (4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lif khusus kebakaran atau lif penumpang biasa atau lif 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 standar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung.

Pasal 55

- (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 56

- (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 57

- (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 beraktifitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

Pasal 58

Ketentuan teknis mengenai penyediaan fasilitas dan aksesibilitas untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada pedoman teknis yang berlaku dan lebih lanjut diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagaian Kelima
Bangunan Gedung Adat
Paragraf 1
Umum

Pasal 59

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 2
Kearifan Lokal

Pasal 60

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku dilingkungan masyarakat hukum adatnya.

Paragraf 3
Kaidah Tradisional

Pasal 61

- (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.

Bagian Keenam
Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam

Paragraf 1
Di Lokasi Jalur Gempa dan Bencana Alam Geologi

Pasal 62

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia 2010.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi.
- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan,

Pemerintah Daerah dapat menetapkan dengan Keputusan Walikota suatu lokasi yang berpotensi bencana alam geologi.

BAB VI IMB

Bagian Kesatu Umum

Pasal 63

- (1) Setiap orang atau Badan yang akan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan merawat bangunan gedung wajib terlebih dahulu memiliki IMB dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) IMB ditetapkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua Persyaratan IMB

Pasal 64

- (1) IMB diterbitkan apabila telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada *Advice planning* dari tim teknis OPD terkait dan persyaratan teknis lebih lanjut diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 65

Bentuk format isi formulir permohonan, keputusan IMB dan tatacara dan mekanisme penerbitan IMB, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 66

- (1) Permohonan IMB ditolak apabila:
 - a. pemohon tidak dapat memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur pada Pasal 64 Peraturan Daerah ini secara lengkap dan benar;
 - b. perencanaan bangunan yang diajukan tidak sesuai dengan persil, dokumen perencanaan Daerah, kepentingan dan ketertiban umum, kelestarian, keserasian, keseimbangan dan/atau kesehatan lingkungan; dan
 - c. bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Walikota 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 Ketiga
Pelaksanaan Mendirikan Bangunan

Pasal 67

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB 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 68

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung wajib dimulai paling lambat 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya 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 Keempat
Masa Berlaku IMB

Pasal 69

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

Bagian Kelima
Batal Demi Hukum

Pasal 70

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.

BAB VII
SLF BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 71

- (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 horisontal 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) SLF diterbitkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

Bagian Kedua
Penggolongan Pemberian SLF

Pasal 72

Penggolongan pemberian SLF meliputi:

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

Pasal 73

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 m (enam meter); dan
- 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 m (enam meter), atau bangunan dengan *basement*.

Bagian Ketiga
Persyaratan SLF

Pasal 74

Persyaratan permohonan SLF adalah:

- a. bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai atau bentang struktur sampai dengan 6 m (enam meter), melampirkan persyaratan:
 1. fotocopy KTP yang masih berlaku;
 2. fotocopy IMB dan lampirannya;
 3. fotocopy Kepemilikan bangunan; dan
 4. surat keterangan hasil pemeriksaan/pengujian Kelaikan Bangunan Gedung beserta hasil pemeriksaannya dari OPD teknis yang membidangi pembinaan penyelenggaraan bangunagedung.
- b. untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, bentang struktur lebih dari 6 m (enam meter), atau bangunan dengan basement, melampirkan persyaratan:
 1. fotocopy KTP yang masih berlaku;
 2. fotocopy IMB dan lampirannya;
 3. fotocopy Kepemilikan bangunan; dan
 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 75

Tata cara permohonan Penerbitan SLF adalah:

- a. pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan dilampiri persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74;
- b. petugas memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan, dengan ketentuan:
 1. apabila persyaratan permohonan lengkap maka permohonan didaftar dan pemohon diberibukti pendaftaran; dan
 2. apabila persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi bukti kekurangan persyaratan.
- c. petugas melakukan pemeriksaan Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan/pengujian kelaikan bangunan gedung beserta hasil pemeriksaannya;
- d. pemilik bangunan gedung wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan; dan
- e. Walikota 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 76

Bentuk, format, isi Formulir Permohonan, tatacara pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kelima Masa Berlaku SLF

Pasal 77

- (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 m (enam meter) ditetapkan dalam jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - c. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bentang konstruksi lebih dari 6 m (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 REHABILITASI PASCA BENCANA

Bagian Kesatu Umum

Pasal 78

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.

- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; dan/atau
 - e. bantuan lainnya.
- (9) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (10) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 65.
- (11) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 75.

Pasal 79

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana.

BAB IX TABG DAN PENGAWASAN

Pasal 80

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Keanggotaan TABG pada ayat (1) meliputi:
 - a. susunan keanggotaan TABG terdiri dari
 1. Pengarah;
 2. Ketua;
 3. Wakil Ketua;
 4. Sekretaris; dan
 5. Anggota.
 - b. keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
 1. Asosiasi profesi;
 2. Masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 3. Perguruan tinggi; dan
 4. Instansi pemerintah.
 - c. keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
 - d. keanggotaan TABG tidak bersifat tetap;
 - e. setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota; dan
 - f. nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.
- (3) Tugas dan Fungsi TABG
 - a. TABG mempunyai tugas:

1. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
 2. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- b. dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat(3) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
1. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 2. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
 3. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- c. disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1),TABG dapat membantu:
1. pembuatan acuan dan penilaian;
 2. penyelesaian masalah; dan
 3. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.
- (4)Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran dan dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2(dua) kali masa kerja.
- (5)Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD Pemerintah Daerah.
- a. pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
1. biaya pengelolaan data base; dan
 2. biaya operasional TABG yang terdiri dari: biaya sekretariat, persidangan, honorarium, tunjangan serta biaya perjalanan dinas.
- b. pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (6)Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 81

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan mendirikan bangunan gedung dilakukan oleh OPD yang menerbitkan IMB bersama-sama dengan tim teknis dari OPD terkait.
- (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 X
PEMBONGKARAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 82

- (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 ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Walikota 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 ketentuan perintah pembongkaran oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dan/atau Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Bagian Kedua
Penetapan Pembongkaran

Pasal 83

- (1) Walikota 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 Daerah; dan
 - e. bangunan yang tidak sesuai dengan dokumen IMB.
- (3) Walikota 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 Walikota 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, Walikota 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, huruf d dan huruf e, Walikota 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 Walikota 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 84

- (1) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan pembongkaran bangunan dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Walikota 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 85

- (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 pada Pasal 84 ayat (4) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang telah ditetapkan, maka surat persetujuan pembongkaran dicabut.

Pasal 86

- (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 Walikota atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan fungsi khusus yang ditetapkan oleh Pemerintah, 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 Walikota.

Bagian Keempat Pengawasan Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 87

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 85 dan Pasal 86 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 PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 88

- (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 obyektif, 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 XII INSENTIF

Pasal 89

- (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 ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB XIII SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 90

- (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 IMB;
 - f. pencabutan IMB;
 - 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 Walikota.

BAB XIV KETENTUAN PIDANA

Pasal 91

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 8 ayat (1), Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15 ayat (1), Pasal 16 ayat (1), Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 19 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 22 ayat (1), Pasal 24 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 25 ayat (1), Pasal 57 ayat (1), Pasal 82 ayat (1),

Pasal 86 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 XV PENYIDIKAN

Pasal 92

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.

Pasal 93

- (1) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 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; dan
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- (2) 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 94

Ketentuan tentang retribusi IMB diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

BAB XVI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 95

- (1) IMB berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 32 Tahun 2004 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kota Banjar dan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak terjadi perubahan bangunan, perubahan fungsi bangunan dan perubahan pemilik.
- (2) Permohonan IMB yang telah diterima setelah berlakunya Peraturan Daerah ini, diproses berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan yang sudah berdiri dan belum memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, paling lambat jangka waktu 2 (dua) tahun sejak Peraturan Daerah ini berlaku wajib memiliki IMB berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 96

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada bulan Mei 2014.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Banjar.

Ditetapkan di Banjar
pada tanggal 26 Nopember 2013

WALIKOTA BANJAR,

ttd

HERMAN SUTRISNO.

Diundangkan di Banjar
pada tanggal 26 Nopember 2013

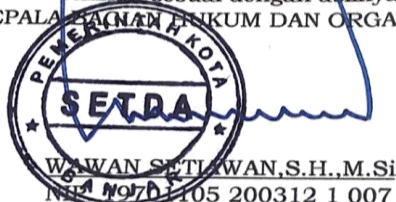
Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJAR,

ttd

FENNY FAHRUDIN

LEMBARAN DAERAH KOTA BANJAR TAHUN 2013 NOMOR 17

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAKOSYANGKUM DAN ORGANISASI,



LAMPIRAN I PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR

NOMOR : 17 TAHUN 2013

TANGGAL : 26 NOPEMBER 2013

TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

A. GARIS SEMPADAN PAGAR TERHADAP JALAN

No	Jenis Bangunan	Jalan Arteri (m)		Jalan Kolektor (m)		Jalan Lokal (m)					
						Kelas A		Kelas B		Kelas C	
		Bangunan	Pagar	Bangunan	Pagar	Bangunan	Pagar	Bangunan	Pagar	Bangunan	Pagar
1	Perdagangan/Pertokoan/perusahaan	15	15	12	12	10	10	8	8	4	4
2	Perumahan	17,5	15	15	8	10	8	10	6	6	4
3	Kantor	20	15	15	10	15	8	10	6	6	4
4	Peristirahatan, bungalow, hotel	17,5	15	15	8	10	8	10	6	6	4
5	Peribadatan, pendidikan	27,5	15	20	8	15	8	8	6	6	4
6	Kesehatan	27,5	15	20	8	15	8	8	6	6	4
7	Rekreasi	27,5	15	20	8	15	8	8	6	6	4
8	Industri/bengkel, pabrik	27,5	15	20	8	15	8	8	6	6	4

B. GARIS SEMPADAN SUNGAI, IRIGASI, SITU/WADUK/DANAU/RAWA DAN MATA AIR

No	SUNGAI, IRIGASI, SITU/WADUK/DANAU/RAWA, MATA AIR	Garis Sempadan Bangunan		Sempadan Pagar	Keterangan
		Di Kawasan Perkotaan	Di Luar Kawasan Perkotaan		
1	2	3	4	5	6
1	Sungai bertanggul	3 m	5 m	-	Diukur dari sebelah luar kaki tanggul
2	Sungai Tidak Bertanggul			-	Diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan
	a. Sungai Besar Luas =>500 km ²	-	Panjang < =100 m	-	
	b. Sungai Kecil Luas < 500 Km ²	-	Panjang < =50 m	-	

1	2	3	4	5	6
	c. Sungai Kedalaman ≤ 3 m	10 m	-	-	
	d. Sungai Kedalaman 3 m- 20 m	15 m	-	-	
	e. Sungai Kedalaman > 20 m	30 m	-	-	
3	Irigasi				
	a. Debit air $\Rightarrow 4$ m ³ /detik	5 m	-	3 m	Diukur dari sisi atas tepi saluran atau kaki tanggul sebelah luar tanggul
	b. Debit 1 m ³ - 4 m ³ /detik	3 m	-	2 m	
	c. Debit < 3 m ³ /detik	2 m	-	1 m	
4	Situ/ danau/ waduk/rawa	100 m		50 m	Diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
5	Mata air	200 m		-	Di sekitar mata air

WALIKOTA BANJAR,

ttd

HERMAN SUTRISNO.

LAMPIRAN II PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR
NOMOR : 17 TAHUN 2013
TANGGAL : 26 NOPEMBER 2013
TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

GARIS SEMPADAN REL KERETA API

No	Peruntukan	Jalan Kereta Api			
		Lurus	Belokan	Timbunan Baan	Galian Baan
1	Bangunan	20 m	23 m	20 m	20 m
2	Tanaman Keras	11 m	11 m	11 m	11 m
3	Barang mudah terbakar	20 m	20 m	20 m	20 m
4	Galian	10 m	10 m	6 m	6 m
5	Pagar	10 m	10 m	10 m	10 m

WALIKOTA BANJAR,

ttd

HERMAN SUTRISNO.

LAMPIRAN III PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR

NOMOR : 17 TAHUN 2013

TANGGAL : 26 NOPEMBER 2013

TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

A. GARIS SEMPADAN JARINGAN LISTRIK

No	Peruntukan	SUTT		SUTET	SUTM	SUTR	Saluran Kabel	
		66KV	150 KV	500 KV	6 KV-30 KV	40 V- 1000 V	SKTM 6 KV-20 KV	SKTR 40 V-1000 V
1	Bangunan Beton	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
2	Pompa bensin	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
3	Penimbunan Bahan bakar	50 m	20 m	50 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
4	Pagar	3 m	20 m	3 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
5	Lapangan Terbuka	6,5 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
6	Jalan Raya	8 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
7	Pepohonan	3,5 m	20 m	8,5 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
8	Bangunan Tahan api	3,5 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
9	Rek kereta api	8 m	20 m	15 m	20 m	20 m	20 m	20 m

B. GARIS SEMPADAN MENARA TELEKOMUNIKASI

No	Jenis Menara	Tinggi Menara	Jarak ke Bangunan
1	Menara Mandiri	>60 m <60 m	2 x jarak lebar kaki menara 1 x jarak lebar kaki menara
2	Renggang	-	3,5 m
3	Tunggal	>50 m	5 m

C. GARIS PAGAR

No	Peruntukan	Tinggi Pagar	Keterangan
1	Batas Pekarangan	3 m	Diukur dari permukaan tanah pekarangan
2	Batas jalan a. untuk rumah tinggal b. untuk industri	2 m 2,5 m	Diukur dari permukaan tanah terendah Bagian bawahnya 50 cm tidak harus tembus pandang
3	Kavling posisi sudut		Membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas

WALIKOTA BANJAR,

ttd

HERMAN SUTRISNO.