



PEMERINTAH KABUPATEN BOJONEGORO

Salinan

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOJONEGORO NOMOR 8 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN BOJONEGORO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOJONEGORO,

- Menimbang : a. bahwa dengan semakin pesatnya pembangunan di Kabupaten Bojonegoro, khususnya dalam pembangunan bangunan gedung, diperlukan pengaturan sehingga dalam penyelenggarannya dapat mewujudkan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna, keterawatan serta berwawasan lingkungan;
- b. bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Pemerintah Daerah dan masyarakat mempunyai peran penting dalam mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang baik, tertib, secara administratif maupun teknis;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Bojonegoro;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten/Kota Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. 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 yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
10. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);

11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
12. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
13. 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);
14. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
15. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)
16. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
17. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
18. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat Dalam Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
22. 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);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
25. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Megah;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2006 tentang Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja Pemerintah Daerah;

28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRT/M/2008 tentang Jenis Kegiatan yang Wajib Upaya Kelola Lingkungan/Upaya Pengelolaan Lingkungan;
36. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 8 Tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan;
37. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
38. Peraturan Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
39. Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Nomor 5 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bojonegoro Tahun 1988 Nomor 5 Seri C);
40. Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Nomor 2 tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Bojonegoro (Lembaran Daerah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2008 Nomor 2);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BOJONEGORO

dan

BUPATI BOJONEGORO

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG DI
KABUPATEN BOJONEGORO.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bojonegoro.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bojonegoro.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bojonegoro.
4. Bupati adalah Bupati Bojonegoro.
5. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Bukan Gedung adalah bangunan yang fungsi dan kegiatannya bukan sebagai bangunan gedung.
8. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus yang dalam pembangunan dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
9. Bangunan Gedung Untuk Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.
10. Struktur Bangunan Gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dan komponen-komponen yang dapat bekerjasama secara satu kesatuan, sehingga mampu menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan dan kenyamanan bangunan gedung terhadap macam beban, baik beban terencana maupun beban tak terduga, dan terhadap bahaya lain dari kondisi sekitarnya seperti tanah longsor, intrusi air laut, gempa, angin kencang, tsunami, dan sebagainya.

11. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan, kelompok orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
12. 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/Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk lainnya.
13. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
14. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
15. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
16. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dan fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
17. 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.
18. Keterangan Rencana Daerah adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah, yang selanjutnya disingkat RTRW Daerah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Daerah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

20. Kapling adalah suatu pemetaan bidang tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
21. 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.
22. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Persil adalah bidang tanah yang mempunyai bentuk, ukuran, peruntukan dan kelas tertentu.
24. Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
25. Instansi Penyelenggara Perizinan adalah unsur pelaksana Pemerintah Daerah di bidang penyelenggaraan perizinan.
26. Layak Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
27. Sertifikat Layak Fungsi, yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelayakan fungsi suatu bangunan baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
28. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
29. Garis Sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar masa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
30. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetaan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

31. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Koefisien Dasar Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, tempat bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan tersebut.
35. Pemohon adalah orang atau badan, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada Pemerintah Daerah.
36. Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrikal dalam bangunan yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan dan tercapainya keselamatan, kesehatan, kemudahan, dan kenyamanan di dalam bangunan.
37. Dokumen Administrasi adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif meliputi dokumen kepemilikan bangunan, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan.
38. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan adalah surat penetapan status kepemilikan bangunan yang dikeluarkan berdasarkan hasil pendataan pendaftaran bangunan yang diterbitkan oleh instansi yang ditunjuk sesuai dengan Peraturan Presiden.
39. Keandalan Bangunan adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan.
40. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis dan kinerja bangunan.

41. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, pencahayaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
42. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.
43. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
44. Kegagalan Bangunan adalah kinerja bangunan dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum.
45. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan beserta prasarana dan sarannya agar selalu layak fungsi.
46. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan, komponen bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi.
47. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
48. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala atau kondisi bangunan meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan, serta bahan bangunan yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
49. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
50. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.

51. 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.
52. 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.
53. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar pelaksanaan, hasil akhir, dan dokumen ikatan kerja.
54. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
55. Pemugaran Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
56. *Site Plan* adalah perencanaan lahan secara menyeluruh meliputi tapak bangunan dan infrastruktur lingkungan.
57. Jalan adalah seluruh bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api dan jalan kabel.
58. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
59. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi fungsi dan klasifikasi bangunan, persyaratan bangunan, penyelenggaraan bangunan, Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG), peran serta masyarakat, sanksi dan denda, penyidikan serta ketentuan lainnya dalam penyelenggaraan bangunan.

BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Bagian Kesatu Fungsi Bangunan

Pasal 3

- (1) Fungsi Bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun kehandalan bangunannya.
- (2) Penjabaran fungsi bangunan gedung adalah sebagai berikut:
 - a. fungsi hunian, yaitu 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, yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi: bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng;
 - c. fungsi usaha, yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi: bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan;
 - d. fungsi sosial dan budaya, yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi: bangunan gedung panti sosial, pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum; dan
 - e. fungsi khusus, yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi: bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

- (3) Penjabaran fungsi bangunan bukan gedung yang memerlukan IMB adalah sebagai berikut:
- a. tower dan/atau menara telekomunikasi;
 - b. reklame jenis *billboard* dan *megatron*;
 - c. Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
 - d. sculpture/tugu, tiang bendera;
 - e. aksesoris jalan meliputi : *shelter*, jembatan penyeberangan dan gapura;
 - f. jembatan dan/atau talud;
 - g. kolam renang;
 - h. bangunan pengolah air;
 - i. dinding penahan tanah dan/atau pagar;
 - j. pelataran untuk parkir, lapangan olah raga *out door*, dan
 - k. bangunan bukan gedung lainnya yang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Suatu bangunan dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Fungsi bangunan diusulkan oleh pemilik bangunan dalam pengajuan permohonan IMB.

Bagian Kedua
Klasifikasi Bangunan

Pasal 4

Klasifikasi bangunan terdiri atas:

- a. Tingkat kompleksitas meliputi:
 1. bangunan gedung sederhana;
 2. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 3. bangunan gedung khusus.
- b. Tingkat permanensi meliputi:
 1. bangunan gedung permanen;
 2. bangunan gedung semi permanen; dan
 3. bangunan gedung darurat atau sementara.
- c. Tingkat risiko kebakaran meliputi:
 1. tingkat risiko kebakaran tinggi;
 2. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 3. tingkat risiko kebakaran rendah.
- d. Zonasi bencana meliputi:
 1. zona I/rendah;

2. zona II/sedang;
 3. zona III/tinggi; dan
 4. zona IV/sangat tinggi.
- e. Lokasi meliputi:
1. bangunan gedung di lokasi padat;
 2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 3. bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. Ketinggian meliputi:
1. bangunan gedung bertingkat tinggi;
 2. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 3. bangunan gedung bertingkat rendah.
- g. Kepemilikan meliputi:
1. bangunan gedung milik negara;
 2. bangunan gedung milik badan; dan
 3. bangunan gedung milik perorangan.
- h. Letaknya menurut jalan meliputi:
1. bangunan di tepi jalan arteri;
 2. bangunan di tepi jalan kolektor;
 3. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal); dan
 4. bangunan di tepi jalan lingkungan.

Pasal 5

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan diusulkan oleh pemilik bangunan dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan khusus oleh Pemerintah, dalam IMB berdasarkan rencana tata ruang yang berlaku.

Bagian Ketiga Perubahan Fungsi Bangunan

Pasal 6

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan dapat diubah melalui permohonan perubahan IMB dan perubahan SLF.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL yang berlaku.

- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB dan SLF, kecuali bangunan fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan kehandalan bangunan gedung agar bangunan gedung layak fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungan.
- (3) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan adat, bangunan semi permanen, bangunan darurat dan bangunan yang ada di daerah lokasi bencana, dan bangunan di daerah jaringan listrik tegangan ekstra tinggi diatur lebih lanjut oleh Bupati sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif

Paragraf 1 Umum

Pasal 8

- (1) Persyaratan administratif meliputi:
 - a. status hak atas tanah, pendaftaran tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah/pengelola tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan;
 - c. perizinan gangguan;
 - d. perizinan bangunan; dan
 - e. perizinan lingkungan
- (2) Setiap orang atau badan dapat memiliki bangunan atau bagian bangunan.

- (3) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan.

Paragraf 2
Status Hak Atas Tanah

Pasal 9

Persyaratan administratif status hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a meliputi:

- a. setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, bebas/tidak dalam sengketa, baik milik sendiri maupun pihak lain;
- b. dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan sesuai aturan yang berlaku; dan
- c. apabila menggunakan tanah milik umum/jalan harus mendapatkan persetujuan /izin tertulis dari pengelola tanah/ jalan sesuai aturan yang berlaku.

Paragraf 3
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Persyaratan administratif status kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. status kepemilikan bangunan dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan;
 - b. kepemilikan bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain; dan
 - c. dalam hal pemilik bangunan bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Pendataan Bangunan

Pasal 11

- (1) Kegiatan pendataan bangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) untuk bangunan baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB.

- (2) Pemilik bangunan wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan.
- (4) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berkewajiban melakukan pembaruan data bangunan termasuk IMB secara periodik.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 12

- (1) Persyaratan Teknis Bangunan terdiri atas :
 - a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan kehandalan bangunan.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan, arsitektur bangunan, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (3) Persyaratan kehandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi: persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan serta keserasian dan keberlanjutan lingkungan.

Paragraf 2
Persyaratan Peruntukan Bangunan

Pasal 13

Persyaratan peruntukan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan, mengatur ketentuan yang meliputi :

- a. Setiap mendirikan bangunan, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam rencana Daerah;
- b. Dalam hal terjadi perubahan Rencana Daerah yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan; dan
- c. Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf b, Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 3
Persyaratan Intensitas Bangunan

Pasal 14

- (1) Persyaratan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) meliputi: persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan yang ditetapkan pada lokasi terbangun. Persyaratan kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang pada wilayah yang bersangkutan atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang mempunyai atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Untuk kawasan yang belum ditentukan, KDB disesuaikan dengan aturan KDB di kawasan terdekat yang sudah memiliki aturan tata ruang.

Pasal 15

- (1) Persyaratan ketinggian maksimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal yang ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang pada wilayah yang bersangkutan atau sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 16

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang pada kawasan yang bersangkutan atau sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 17

- (1) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian lingkungan.
- (3) Dalam hal perhitungan ketinggian bangunan bertingkat diukur dari muka lantai ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai, kecuali untuk penggunaan ruang *lobby*.
- (4) Dalam hal perhitungan ketinggian bangunan yang tidak bertingkat dengan tinggi bangunan dari permukaan tanah sampai dengan puncak atap lebih dari 12 (dua belas) meter, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai bangunan bertingkat.

Pasal 18

- (1) Jarak bebas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan:
 - a. pos keamanan/jaga;
 - b. Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
 - c. *billboard/megatron*;
 - d. *sculpture*, tugu, tiang bendera;
 - e. *shelter*, jembatan penyeberangan, gapura;
 - f. jembatan dan/atau talud;
 - g. kolam ikan;
 - h. dinding penahan tanah; dan
 - i. pelataran parkir.

Pasal 19

- (1) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, tepi saluran irigasi, mata air, jalan kereta api, cagar budaya, dan jaringan tegangan tinggi;

- b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas bidang tanah, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kapling, per bidang tanah, dan/atau per kawasan.
- (2) Untuk bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah (*basement*) sekurang-kurangnya berhimpit dengan garis sempadan bangunan.
 - (3) Untuk bidang bangunan yang berhimpit dengan batas bidang tanah, dilarang menempatkan pintu, jendela, ventilasi dan talang atau pembuangan air hujan, yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis.

Pasal 20

- (1) Ketentuan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a terhadap jalan dibedakan berdasarkan fungsi jalan.
- (2) Garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a terhadap jalur rel kereta api ditentukan berdasarkan posisi rel terhadap muka tanah sebagaimana aturan pada KAI 7 (tujuh) meter pada kanan kiri rel.
- (3) Garis Sempadan Bangunan pada lokasi yang berada di tikungan jalan, maka sempadan berupa lengkungan.

Pasal 21

- (1) Garis sempadan bangunan terhadap sungai bertanggul sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a meliputi :
 - a. diluar kawasan perkotaan ditetapkan paling sedikit 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul; dan
 - b. didalam kawasan perkotaan, ditetapkan paling sedikit 3 (tiga) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (2) Penetapan garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan didasarkan pada kriteria :
 - a. sungai besar, yaitu sungai yang mempunyai daerah pengaliran sungai seluas 500 (lima ratus) kilometer persegi atau lebih, yang ditentukan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas Daerah Aliran Sungai (DAS) pada ruas yang bersangkutan, ditetapkan 100 (seratus) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;

- b. sungai kecil, yaitu sungai yang mempunyai daerah pengaliran sungai kurang dari 500 (lima ratus) kilometer persegi, ditetapkan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.
- (3) Penetapan garis sempadan sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan didasarkan pada kriteria :
- a. sungai yang mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3 (tiga) meter, sempadan ditetapkan paling sedikit 10 (sepuluh) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;
 - b. sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (duapuluh) meter, sempadan ditetapkan paling sedikit 15 (lima belas) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;
 - c. sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 20 (dua puluh) meter, sempadan ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan; dan
 - d. sungai tidak bertanggung yang berbatasan dengan jalan, sempadannya adalah tepi bahu jalan yang bersangkutan dengan ketentuan konstruksi dan penggunaan jalan harus menjamin bagi kelestarian dan keamanan sungai serta bangunan sungai.

Pasal 22

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 tidak berlaku bagi bangunan atau fasilitas kepentingan tertentu yang meliputi:

- a. bangunan prasarana sumber daya air;
- b. fasilitas jembatan dan dermaga;
- c. jalur pipa gas dan air minum; dan
- d. rentangan kabel listrik dan telekomunikasi.

Pasal 23

(1) Garis sempadan bangunan terhadap jaringan irigasi bertanggung diukur dari batas tepi kaki tanggul sebelah luar dengan jarak:

- a. pagar paling sedikit 2 (dua) meter dan bangunan paling sedikit 3 (tiga) meter pada saluran irigasi dengan debit di atas 4 (empat) meter kubik per detik;
- b. pagar paling sedikit 1,5 (satu setengah) meter dan bangunan paling sedikit 2,5 (dua setengah) meter pada saluran irigasi dengan debit di atas 2 (dua) meter kubik per detik sampai dengan 4 (empat) meter kubik per detik;

- c. pagar paling sedikit 1 (satu) meter dan bangunan sekurang-kurangnya 2 (dua) meter pada saluran irigasi dengan debit di atas 0,5 (setengah) meter kubik per detik sampai dengan 2 (dua) meter kubik per detik;
 - d. pagar sekurang-kurangnya 0 (nol) meter dan untuk bangunan paling sedikit 1 (satu) meter pada saluran irigasi dengan debit paling tinggi 0,5 m³/detik; dan
 - e. pada saluran pembuang untuk pagar paling sedikit 2 (dua) meter dan untuk bangunan paling sedikit 3 (tiga) meter.
- (2) Garis sempadan bangunan terhadap jaringan irigasi tidak bertanggung diukur dari batas luar tepi atas saluran dengan jarak:
- a. pagar paling sedikit 3 (tiga) meter dan bangunan paling sedikit 4 (empat) meter pada saluran irigasi dengan debit diatas 4 (empat) meter kubik per detik;
 - b. pagar paling sedikit 2 (dua) meter dan bangunan paling sedikit 3 (tiga) meter pada saluran irigasi dengan debit di atas 2 (dua) meter kubik perdetik sampai 4 (empat) meter kubik perdetik;
 - c. pagar paling sedikit 1,5 (satu setengah) meter dan bangunan paling sedikit 2,5 (dua setengah) meter pada saluran irigasi dengan debit di atas 0,5 (setengah) meter kubik perdetik sampai dengan 2 (dua) meter kubik perdetik;
 - d. pagar paling sedikit 1 (satu) meter dan bangunan paling sedikit 2 (dua) meter pada saluran irigasi dengan debit maksimal 0,5 (nol koma lima) meter kubik perdetik;
 - e. pagar paling sedikit 3 (tiga) meter dan bangunan paling sedikit 4 (empat) meter pada saluran pembuang.

Pasal 24

Garis Sempadan Bangunan dengan menara SUTT dan SUTET sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a dibedakan berdasarkan jenis kegiatan, bahan bangunan dan jenis bangunan.

Pasal 25

Garis Sempadan Bangunan dengan mata air ditetapkan paling sedikit 200 (dua ratus) meter dari mata air.

Pasal 26

- (1) Garis Sempadan Bangunan dengan Benda Cagar Budaya (BCB) ditetapkan berdasarkan jenis benda cagar budaya.
- (2) Garis Sempadan Bangunan dengan Situs Cagar Budaya (SCB) ditetapkan berdasarkan jenis situs cagar budaya.

Pasal 27

Ketentuan Garis Sempadan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 24 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4 Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 28

Persyaratan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) meliputi: persyaratan penampilan bangunan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa serta kebutuhan kelompok masyarakat yang berkebutuhan khusus maupun kelompok rentan lainnya.

Pasal 29

- (1) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan pada Kawasan Cagar Budaya (KCB) harus mempertahankan karakter dan citra kawasan pada ketentuan bangunan tradisional Jawa.
- (4) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (5) Bentuk dan atau penampilan bangunan harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.
- (6) Untuk bangunan tinggi, *finishing* atau kulit bangunan harus memenuhi prinsip-prinsip konservasi energi, memenuhi syarat keindahan dan keserasian dengan lingkungan yang ada.
- (7) Kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan untuk suatu kawasan ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan mengakomodasikan pendapat publik.

Pasal 30

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan dan keandalan bangunan.
- (2) Bangunan kantor paling sedikit memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (3) Bangunan toko paling sedikit memiliki ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan toko, kegiatan umum dan pelayanan.
- (4) Suatu bangunan gudang paling sedikit harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (5) Suatu bangunan pabrik paling sedikit harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, ruang ibadah serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.

Pasal 31

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dan lingkungannya sebagaimana di maksud dalam Pasal 28 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, sesuai Peraturan Perundangan-undanganyang berlaku.
- (2) Pemanfaatan ruang sempadan depan bangunan harus mengindahkan keserasian pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.
- (3) Keserasian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup: pagar dan gerbang, vegetasi besar/pohon, bangunan penunjang (seperti: pos jaga, tiang bendera, bak sampah dan papan nama bangunan).

Pasal 32

- (1) Dalam hal pemisah antara jalan dengan bidang berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada bagian depan bangunan rumah paling tinggi 1,50 (satu koma lima puluh) meter diatas permukaan tanah pekarangan/jalan, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan/jalan.
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang paling tinggi 1(satu) meter diatas permukaan tanah pekarangan dan tidak boleh menggunakan kawat berduri.

- (3) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah pekarangan dalam hal pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok paling tinggi 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.

Pasal 33

- (1) Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen/dasar pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap besmen kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman paling rendah 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Pasal 34

- (1) Sistem sirkulasi yang direncanakan harus saling mendukung, antara sirkulasi eksternal dengan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya, sirkulasi harus memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik yang bersifat pelayanan publik maupun pribadi.
- (2) Setiap bangunan harus mempunyai akses dengan jalan umum, apabila bangunan terletak pada bidang tanah yang tidak berbatasan langsung dengan jalan umum, maka harus dilengkapi dengan penyediaan akses jalan masuk yang dituangkan dalam gambar rencana.
- (3) Apabila akses jalan masuk berupa tanah milik pihak lain, harus dilengkapi dengan bukti kerelaan digunakan sebagai jalan masuk.
- (4) Apabila akses jalan masuk berupa jembatan penyeberangan, maka harus dilengkapi dengan dokumen perizinan pembangunan jembatan.
- (5) Setiap bangunan gedung bukan rumah hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan jumlah area parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan dan fungsi bangunan.
- (6) Rumah susun diwajibkan menyediakan area parkir sesuai dengan jumlah luas lantai bangunan dan NPP.
- (7) Luas, distribusi dan perletakan fasilitas parkir diupayakan tidak mengganggu kegiatan bangunan dan lingkungannya.

Pasal 35

Persyaratan teknis bangunan bukan gedung disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan dan mewadahi kebutuhan berbagai kelompok masyarakat.

Pasal 36

- (1) Persyaratan teknis bangunan bukan gedung untuk jembatan dan/atau talud disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Persyaratan teknis bangunan jembatan di atas jaringan irigasi harus memenuhi panjang pembuatan jembatan di atas jaringan irigasi yang diizinkan ditutup sebesar setengah panjang atau lebar persil yang berhimpit dengan saluran tersebut.
- (3) Pembuatan jembatan di atas jaringan irigasi dengan panjang lebih dari 5 (lima) meter harus ada ruang terbuka minimal 1 (satu) meter searah lebar jaringan atau dibuat dengan *grill* besi yang dapat dibuka pada setiap jarak 5 (lima) meter.
- (4) Pembangunan jembatan di atas jaringan irigasi untuk jalan umum yang mempunyai lebar lebih dari 5 (lima) meter wajib menyediakan bak pengendap lumpur minimal 1 (satu) meter selebar jaringan yang ada di bagian hulu.
- (5) Pembuatan jembatan di atas jaringan irigasi tidak boleh bertumpu langsung pada dinding saluran yang telah dibangun, tetapi harus membuat pondasi tersendiri untuk jembatan yang letaknya di belakang dinding saluran yang telah ada; dan
- (6) Jembatan di atas jaringan irigasi yang dibangun harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 37

- (1) Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) meliputi :
 - a. Setiap bangunan yang akan mengajukan permohonan IMB yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan yang mempunyai dampak besar dan penting diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
 - b. Setiap kegiatan dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak yang dapat diatasi dengan teknologi, tidak perlu dilengkapi AMDAL, tetapi dengan melakukan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL).

- (2) Penyusunan AMDAL, UPL dan UKL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai Peraturan Perundang-Undangan.

Paragraf 6
Persyaratan Keselamatan

Pasal 38

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi: persyaratan kemampuan bangunan untuk mendukung beban muatan serta kemampuan bangunan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan, lokasi, keawetan/daya tahan dalam pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Dalam perencanaan struktur bangunan terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan, baik bagian dari sub struktur maupun struktur, harus diperhitungkan memikul/ menahan pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan yang strukturnya tidak terhitung (*non-engineered*) harus mengikuti pedoman untuk bangunan rumah sederhana yang berlaku.

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan, 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 rasio kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem protektif 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 dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki fungsi unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan gedung 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 dapat mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan pengguna bangunan dan harta benda akibat bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 7
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 44

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi: persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung serta kebutuhan khusus dari penghuni dan/atau pengunjung.

Pasal 45

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus menyediakan fasilitas khusus untuk pemenuhan kebutuhan kelompok disabilitas serta kewajiban pemenuhan laktasi untuk balita.

Pasal 46

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, 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 didalam 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 lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 48

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan Peraturan Perundang - undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.

- (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) Semua air kotor dan/atau air limbah yang berasal dari bangunan tidak diperbolehkan dibuang melebihi batas kapling (berupa peresapan), kecuali untuk disalurkan ke Instalasi Pembuangan Air Limbah (IPAL) atau ke septic tank komunal.
- (5) Untuk kawasan yang telah dilalui saluran pipa IPAL dapat memanfaatkannya.
- (6) Bentuk sistem pengolahan dan pembuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah peresapan yang letaknya minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih.
- (7) Ketentuan letak peresapan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikecualikan apabila menggunakan rekayasa teknologi pengolahan air limbah.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuangan dan/atau pengelolaan sampah sehingga tidak mengganggu kesehatan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 51

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/Kabupaten.

- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Khusus pada Daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, setiap bangunan harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) 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 temperatur lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. menggunakan bahan-bahan bangunan yang ramah lingkungan.
- (3) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran, tingkat kebisingan serta ketersediaan sarana bagi kelompok berkebutuhan khusus.

Pasal 54

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, 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 dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
- e. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung;
 - f. sirkulasi antar ruang horisontal dan vertikal; dan
 - g. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 55

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, penyelenggara bangunan gedung harus memperhatikan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban di dalam ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 56

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, penyelenggaraan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:

- a. gubahan masa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara bangunan 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.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalisasikan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 9
Persyaratan Kemudahan

Pasal 59

- (1) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia, dengan mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia dimaksud.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
- (4) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi :
 - a. setiap bangunan wajib memiliki sarana dan prasarana yang memadai agar terselenggaranya fungsi bangunan yang telah ditetapkan;
 - b. penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan serta jumlah pengguna bangunan gedung;
 - c. setiap bangunan umum dengan tingkat kompleksitas tinggi harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai sesuai dengan standar teknis yang berlaku, yang meliputi:
 1. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 2. tempat parkir dan RTH;
 3. sarana transportasi vertikal (*tangga, eskalator, ramp* dan/atau *lift*);
 4. sarana tata udara;
 5. fasilitas bagi anak-anak, ibu menyusui (ruang laktasi), penyandang cacat dan lanjut usia (*dissabilitas*);
 6. toilet umum, ruang ganti bayi dan tempat sampah;
 7. area merokok (*smoking area*);
 8. fasilitas komunikasi dan informasi (ruang *IT*);
 9. sarana penyelamatan; dan
 10. sarana ibadah.
- (5) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kemudahan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 10
Persyaratan Keandalan Bangunan Bukan Gedung

Pasal 60

Persyaratan keandalan bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi :

- a. bangunan bukan gedung harus mengikuti persyaratan keandalan bangunan; dan
- b. ketentuan persyaratan keandalan bangunan bukan gedung ditentukan sesuai Peraturan Perundang-undang yang berlaku.

Bagian Ketiga
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 61

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTRK, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang sebagai suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung yang berkelanjutan.
- (2) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 62

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan swasta dan atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) didasarkan pada pola penataan bangunan dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru dan atau pelestarian untuk :
 - a. kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan
 - d. kawasan yang bersifat campuran.

- (3) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (4) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Pembangunan Bangunan di Bawah Tanah, di Atas Air
dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 63

- (1) Bangunan yang dibangun di bawah tanah, di atas air dan/atau prasarana/sarana umum harus:
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTRK, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau disekitarnya;
 - c. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
 - d. khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang berlaku.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V
PERIZINAN BANGUNAN

Pasal 64

- (1) Perizinan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d adalah :
 - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
 - b. Sertifikat Layak Fungsi (SLF).
- (2) Untuk pembongkaran bangunan harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (3) Setiap orang atau badan yang mendirikan, mengubah, memanfaatkan dan/atau merobohkan bangunan wajib memiliki izin dan/atau mendapatkan sertifikat.
- (4) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

- (5) Sertifikat Layak Fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah untuk bangunan yang telah selesai dibangun dan memenuhi persyaratan kelayakan fungsi bangunan .
- (6) Persetujuan Merobohkan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan dapat merobohkan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (7) IMB dan SLF dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan di daerah, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta terselenggaranya tertib pembangunan.

BAB VI SERTIFIKAT LAYAK FUNGSI (SLF)

Bagian Kesatu Umum

Pasal 65

- (1) Sertifikat Layak Fungsi Bangunan (SLF) Gedung diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap bangunan yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelayakan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF sebagai satu kesatuan sistem dengan penerbitan IMB.
- (3) SLF diterbitkan tanpa dipungut biaya.

Bagian Kedua Pengajuan Sertifikat Layak Fungsi (SLF)

Pasal 66

- (1) Pengajuan SLF meliputi:
 - a. permohonan SLF baru;
 - b. perpanjangan SLF; dan
 - c. perubahan SLF.
- (2) Persyaratan pengajuan permohonan SLF baru meliputi :
 - a. formulir permohonan SLF yang telah diisi lengkap;
 - b. foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - c. surat pernyataan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan dokumen rencana dari pemilik atau pengawas yang ditunjuk; dan
 - d. surat pernyataan tidak ada perubahan data dalam IMB.

- (3) Persyaratan pengajuan perpanjangan SLF meliputi:
 - a. formulir permohonan SLF yang telah diisi lengkap;
 - b. Sertifikat Layak Fungsi (SLF);
 - c. surat pernyataan tidak ada perubahan bentuk, fungsi dan kepemilikan bangunan; dan
 - d. gambar *block plan/site plan*, yang menunjukkan blok bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang mendapat penerbitan SLF bangunan gedung, atau perpanjangan SLF bangunan gedung.
- (4) Persyaratan pengajuan perubahan SLF meliputi:
 - a. formulir permohonan SLF yang telah diisi lengkap;
 - b. SLF lama; dan
 - c. IMB perubahan.

Bagian Ketiga
Pemeriksaan/Pengujian

Pasal 67

- (1) Pemeriksaan/pengujian kelayakan fungsi bangunan dilakukan dengan mengisi formulir daftar simak pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan. Pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan dapat dilakukan oleh:
 - a. penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian; atau
 - b. instansi teknis, apabila pelaksanaan konstruksi bangunan dan pengawasan dilakukan oleh pemilik pada pelaksanaan konstruksi bangunan.
- (2) Pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan yang dilaporkan ditindak lanjuti oleh instansi teknis tanpa membebani biaya pada yang melapor.

Bagian Keempat
Keputusan Penerbitan dan Penolakan SLF

Pasal 68

- (1) Keputusan penerbitan atau penolakan SLF harus diberikan paling lama dalam waktu 12 (dua belas) hari kerja setelah diberikan tanda terima berkas permohonan.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan SLF apabila:
 - a. bangunan dan/atau fungsi bangunan berbeda dengan IMB;
 - b. bangunan membahayakan keselamatan umum dan/atau mengganggu kepentingan umum; dan/atau
 - c. bangunan mengalami kerusakan akibat bencana dan/atau secara teknis dinyatakan sebagai bangunan yang tidak layak fungsi.

- (3) Penolakan penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada pemohon secara tertulis disertai alasan yang jelas dan pemohon dapat mengajukan kembali permohonannya setelah memenuhi persyaratan.

Bagian Kelima
Masa Berlaku

Pasal 69

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung sebagai berikut:
- a. bangunan gedung hunian sederhana ditetapkan sesuai dengan tingkat permanensi (umur rencana) bangunan gedung;
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal bertingkat 2 (dua) lantai ditetapkan 20 (dua puluh) tahun;
 - c. bangunan gedung untuk rumah tinggal deret dan atau perumahan dengan jumlah minimal 5 (lima) kapling ditetapkan 20 (dua puluh) tahun;
 - d. bangunan gedung hunian rumah tinggal bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai ditetapkan 5 (lima) tahun; dan
 - e. bangunan gedung untuk kepentingan umum dan komersial ditetapkan 5 (lima) tahun.
- (2) Masa belaku SLF untuk bangunan bukan gedung sebagai berikut :
- a. tower dan/atau menara telekomunikasi ditetapkan 5 (lima) tahun;
 - b. reklame jenis *billboard* dan *megatron* ditetapkan 5 (lima) tahun;
 - c. Anjungan Tunai Mandiri (ATM) ditetapkan 5 (lima) tahun;
 - d. *sculpture*/tugu, tiang bendera ditetapkan 10 (sepuluh) tahun;
 - e. assesories jalan meliputi : *shelter*, jembatan penyeberangan, gapura ditetapkan 5 (lima) tahun;
 - f. jembatan di atas jaringan irigasi atau sungai ditetapkan untuk jembatan permanen ditetapkan 20 (dua puluh) tahun, jembatan semi permanen ditetapkan 5 (lima) tahun;
 - g. kolam renang, bangunan pengolah air ditetapkan 5 (lima) tahun;
 - h. dinding penahan tanah dan/atau pagar ditetapkan 10 (sepuluh) tahun; dan
 - i. pelataran untuk parkir, lapangan olah raga *outdoor* ditetapkan 10 (sepuluh) tahun.

Bagian Keenam
Pengawasan

Pasal 70

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan dilakukan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk pada saat perpanjangan Sertifikat Layak Fungsi atau ada laporan dari masyarakat.

- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan koordinasi dalam pelaksanaan pengawasan terhadap bangunan yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan yang membahayakan lingkungan.

Bagian Ketujuh
Kewajiban Pemilik SLF

Pasal 71

- (1) Pemilik SLF mempunyai kewajiban untuk melakukan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Pemilik SLF mempunyai kewajiban mengajukan perpanjangan SLF sebelum masaberlaku habis.

BAB VII
PENYELENGGARAAN BANGUNAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 72

- (1) Penyelenggaraan bangunan meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, pengawasan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Penyelenggaraan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan.
- (3) Penyelenggara bangunan terdiri atas pemilik bangunan, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan.

Bagian Kedua
Perencanaan

Pasal 73

- (1) Perencanaan teknis bangunan dilakukan oleh ahli dan/atau penyedia jasa perencanaan bangunan yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Perencanaan bangunan meliputi :
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan konstruksi; dan
 - c. perencanaan utilitas.
- (3) Perencanaan teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis.

- (4) Dokumen perencanaan untuk bangunan gedung sederhana dan bangunan tidak bertingkat tidak memerlukan pengesahan dari Instansi yang ditunjuk.
- (5) Dokumen Perencanaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus mendapatkan pengesahan dari Instansi yang ditunjuk.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 74

- (1) Pembangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan fungsi khusus.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan berupa pembangunan bangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan konstruksi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Pelaksanaan pendirian bangunan yang memerlukan pembongkaran dan pemindahan fasilitas umum, dilakukan setelah memperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (6) Setelah pembangunan selesai dilaksanakan pemilik bangunan memberitahukan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk untuk mendapatkan Sertifikat Layak Fungsi.
- (7) Pejabat yang ditunjuk berwenang mengharuskan setiap orang atau badan yang melaksanakan pembangunan untuk membuat pengaman pada lokasi tempat pekerjaan dimaksud agar tidak mengganggu dan membahayakan kepentingan umum.

Bagian Keempat
Pengawasan Pembangunan

Pasal 75

- (1) Pengawasan pembangunan dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan berkoordinasi secara terpadu dengan satuan kerja terkait.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. memeriksa IMB; dan

- c. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan apabila tidak memiliki IMB atau pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan pendirian bangunan harus membawa :
 - a. surat tugas; dan
 - b. kartu tanda pengenalan.
- (4) Apabila pemilik bangunan tidak melaksanakan perintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat dikeluarkan lagi perintah tertulis sampai ketiga dan masing-masing bertenggat waktu 6 (enam) hari kerja.
- (5) Apabila pemilik bangunan tidak mengindahkan perintah tertulis dalam batas waktu yang ditetapkan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan tindakan yustisi dan/atau pembongkaran paksa.

Bagian Kelima Pemanfaatan

Pasal 76

Pemanfaatan bangunan hanya dapat dilakukan setelah diterbitkan SLF.

Bagian Keenam Pelestarian

Pasal 77

- (1) Perlindungan dan pelestarian meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasan yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu dan teknologi.
- (2) Bangunan dan lingkungan yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan wajib dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan seperti keadaan semula sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII INSENTIF

Pasal 78

- (1) Terhadap pemilik bangunan yang termasuk bangunan cagar budaya yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan cagar budaya, maka akan diberi insentif yang wujud dan teknisnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

- (2) Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya secara suka rela untuk kepentingan umum, maka pemilik bangunan diberikan kompensasi berupa kelonggaran penentuan KLB atau keringanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atau percepatan sertifikasi sisa tanahnya yang akan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB IX
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 79

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung mempunyai tugas umum memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan secara profesional membantu Bupati dalam penyelenggaraan bangunan.
- (2) Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Kedua
Tugas Pokok dan Fungsi

Pasal 80

- (1) Tugas pokok Tim Ahli Bangunan Gedung adalah:
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus;
 - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Tim Ahli Bangunan Gedung mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan untuk kepentingan umum meliputi :
 - a. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari Instansi/pihak yang berwenang;
 - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
 - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan.

Bagian Ketiga
Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 81

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri dari:
 - a. pengarah;
 - b. ketua;
 - c. wakil ketua;
 - d. sekretaris; dan
 - e. anggota.
- (2) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri dari :
 - a. unsur perguruan tinggi;
 - b. unsur asosiasi profesi;
 - c. unsur masyarakat ahli; dan
 - d. unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Komposisi keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung disusun dengan ketentuan jumlah gabungan unsur perguruan tinggi, unsur asosiasi profesi, dan unsur masyarakat ahli, minimal sama dengan jumlah gabungan unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung bersifat *ad-hoc*.
- (4) Anggota Tim Ahli Bangunan Gedung berjumlah ganjil, dan disesuaikan dengan tingkat kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.

Pasal 82

Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan 1 (satu) tahun dan dapat dipilih kembali untuk masa berikutnya.

Pasal 83

- (1) Operasionalisasi penugasan Tim Ahli Bangunan Gedung termasuk honorarium dan tunjangan, dibebankan pada APBD.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB X
HAK DAN KEWAJIBAN PENYELENGGARA BANGUNAN

Bagian Kesatu
Hak Penyelenggara Bangunan

Pasal 83

- (1) Hak pemilik bangunan dalam penyelenggaraan bangunan, terdiri atas :
 - a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan yang telah memenuhi persyaratan;

- b. melaksanakan pembangunan bangunan sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
 - d. mendapatkan insentif sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah; dan
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Hak pemilik dan pengguna bangunan dalam penyelenggaraan bangunan, terdiri atas:
- a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan;
 - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
 - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan;
 - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan yang laik fungsi; dan
 - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

Bagian Kedua
Kewajiban Penyelenggara Bangunan

Pasal 84

- (1) Kewajiban pemilik bangunan dalam penyelenggaraan bangunan, terdiri dari:
- a. menyediakan rencana teknis bangunan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
 - b. memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - c. melaksanakan pembangunan bangunan sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan; dan
 - d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

- (2) Kewajiban pemilik dan pengguna bangunan dalam penyelenggaraan bangunan, terdiri dari :
- a. memanfaatkan bangunan sesuai dengan fungsinya;
 - b. memelihara dan/atau merawat bangunan secara berkala;
 - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan;
 - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelayakan fungsi bangunan.
 - e. memperbaiki bangunan yang telah ditetapkan tidak layak fungsi, dan
 - f. membongkar bangunan yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB XI PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 85

- (1) Peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan adalah memberikan pendapat, mengawasi, menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan.
- (2) Peran serta masyarakat dalam pemantauan meliputi kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan serta pengaduan.
- (3) Peran serta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat maupun lingkungan.
- (4) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, organisasi profesi maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Masyarakat berperan dalam menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan dan lingkungannya.
- (6) Masyarakat melaporkan hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap:
 - a. indikasi bangunan yang tidak layak fungsi; dan
 - b. bangunan yang berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 86

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menindaklanjuti laporan pemantauan, organisasi non pemerintah, masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (6), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 87

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan lembaga swadaya masyarakat, warga masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (3) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi pertimbangan dalam proses penetapan RTBL dan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

BAB XII
PEMBINAAN

Pasal 88

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, koordinasi, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung dengan tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya, serta terwujud kepastian hukum.
- (2) Pembinaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 89

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan dan penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung.
- (2) Penyusunan Peraturan Perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.

Pasal 90

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 91

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

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

Pasal 92

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme dan penerbitan izin mendirikan bangunan dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 93

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - g. pembekuan sertifikat layak fungsi bangunan;
 - h. pencabutan sertifikat layak fungsi bangunan; dan/atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua
Tahap Pembangunan

Pasal 94

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan Pasal 7, Pasal 11 ayat (2) Pasal 59 ayat (1) huruf a, Pasal 64 ayat (2) dan Pasal 73 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan.

- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat(2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan.
- (4) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebgaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan, dan perintah pembongkaran bangunan.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh hari) kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga
Tahap Pemanfaatan

Pasal 95

- (1) Pemilik atau pengguna gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13, Pasal 64, Pasal 71, Pasal 76, Pasal 77 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat layak fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

- (4) Pemilik atau pengguna bangunan yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat layak fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan denda administratif yang besarnya 1% (satu persen) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

BAB XIV PENYIDIKAN

Pasal 96

Selain oleh penyidik dari Kepolisian, penyidikan atas pelanggaran dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah.

Pasal 97

Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 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 pengeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
- f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
- g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
- h. mengambil sidik jari dan memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
- i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik Polri bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik Polrimemberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB XV
KETENTUAN PIDANA

Pasal 98

- (1) Setiap orang atau badan usaha yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (1), sehingga mengakibatkan bangunan tidak layak fungsi diancam dengan pidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. Pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
 - c. Pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetor ke Kas Daerah.
- (5) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik yang mengakibatkan kerugian bagi Pemerintah Daerah, orang pribadi, dan badan usaha, diancam dengan tindak pidana sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB XVI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 99

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Nomor 7 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Nomor 8 Tahun 2008 beserta semua petunjuk pelaksanaannya, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 100

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. izin mendirikan bangunan gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku; dan

- b. bangunan gedung yang belum memperoleh izin mendirikan bangunan gedung setelah berlakunya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun, sudah harus memiliki izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 101

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bojonegoro
pada tanggal 18 Nopember 2013

BUPATI BOJONEGORO,

ttd.

H. S U Y O T O

Diundangkan di Bojonegoro
pada tanggal 1 Oktober 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOJONEGORO,


ttd.

SOEHADI MOELJONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOJONEGORO TAHUN 2014 NOMOR 11.

Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOJONEGORO,



Drs. SOEHADI MOELJONO, MM.
Pembina Utama Madya
NIP. 19600131 198603 1 008

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOJONEGORO
NOMOR 8 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN BOJONEGORO

I. UMUM

Bahwa Perkembangan kegiatan penduduk sebagai salah satu faktor yang akan mempengaruhi perkembangan pemanfaatan lahan suatu Daerah, menimbulkan dampak langsung terhadap perkembangan fisik di Daerah dimaksud.

Perkembangan fisik tersebut di satu pihak diperlukan untuk mewadahi dan memperbesar pertumbuhan ekonomi, akan tetapi di lain pihak seringkali menimbulkan masalah yang apabila tidak di tanggulangi justru merugikan pertumbuhan Daerah secara menyeluruh.

Dengan demikian pengaturan masalah bangunan pada suatu Kabupaten bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk Wilayah akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang terkait dalam tata nilai dan aspek-aspek yang detail dari suatu bangunan.

Perkembangan yang sangat pesat akan menimbulkan permasalahan perkembangan yang berkaitan dengan ketidaktertiban penataan bangunan dan lingkungan, sehingga banyak menimbulkan permasalahan lingkungan, sosial maupun budaya, potensi munculnya permasalahan tersebut menyadarkan akan pentingnya pengendalian pembangunan agar dapat dicapai pembangunan Daerah yang aman, nyaman, serasi dengan lingkungan dan berkelanjutan.

Hal ini dilakukan agar tercipta suatu pembangunan yang mengindahkan fungsi kota dalam hubungan dengan seluruh aspek kegiatan perkotaan tanpa merubah lingkungan.

Peraturan Daerah ini memuat ketentuan pokok mengenai bangunan, oleh karenanya perlu ditindaklanjuti dengan ketentuan pelaksanaannya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

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

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Lingkup bangunan gedung fungsi usaha adalah :

- a. Bangunan gedung perkantoran adalah tempat melakukan kegiatan administrasi perkantoran termasuk kantor yang disewakan seperti kantor niaga, kantor pusat, kantor cabang, agen, biro, gedung pertemuan, dan sejenisnya.
- b. Bangunan gedung perdagangan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jual beli barang dan jasa seperti distributor, SPBU/pom bensin, ruang pameran/show room, pasar, kios, warung, toko, toserba, pusat perbelanjaan, mall, salon kecantikan/SPA, siatsu/pemijitan, rumah makan/restoran, kafe, bengkel, pencucian kendaraan dan sejenisnya.
- c. Bangunan gedung perindustrian (kecil, sedang, besar) adalah tempat melakukan kegiatan usaha produksi barang, seperti pabrik, laboratorium dan perbengkelan.
- d. Bangunan gedung perhotelan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jasa penginapan sementara seperti penginapan, wisma, losmen, hostel, motel dan hotel dan sejenisnya.
- e. Bangunan gedung wisata dan rekreasi adalah tempat melakukan kegiatan usaha kepariwisataan dan rekreasi seperti tempat olah raga (tempat kebugaran, kolam renang), bioskop, gedung pertunjukan, anjungan, arena bermain/permainan ketangkasan, taman, diskotik, dan sejenisnya.
- f. Bangunan gedung terminal adalah tempat kegiatan pergerakan transportasi manusia dan barang seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api dan bandara.
- g. Bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, tempat pendinginan dan tempat parkir.

Huruf d

Lingkup bangunan gedung fungsi sosial dan budaya merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya yang terdiri atas :

- a. bangunan pelayanan pendidikan: sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa;

- b. bangunan pelayanan kesehatan: puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit, praktek dokter, apotek, lab. kesehatan dan sejenisnya;
- c. bangunan kebudayaan: museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
- d. bangunan laboratorium: laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, laboratorium kebakaran; dan
- e. bangunan pelayanan umum: kantor pemerintahan, stadion/hall untuk kepentingan olah raga, dan sejenisnya.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan tower adalah bangunan tinggi yang meliputi bangunan gedung maupun bangunan non gedung.

Yang dimaksud menara telekomunikasi adalah bangunan khusus yang berfungsi sebagai sarana penunjang untuk menempatkan peralatan telekomunikasi yang desain atau bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan penyelenggaraan telekomunikasi.

Huruf b

Yang dimaksud dengan reklame jenis *billboard* adalah reklame yang berbentuk bidang dengan bahan terbuat dari kayu, logam, fiber glas/kaca, plastik dan bahan lain yang sejenis sesuai dengan perkembangan jaman yang pemasangannya berdiri sendiri dan bersifat permanen.

Yang dimaksud dengan reklame jenis megatron adalah reklame yang berbentuk bidang dengan komponen elektronik yang pemasangannya berdiri sendiri, menempel bangunan/di atas bangunan dengan konstruksi tetap dan bersifat permanen.

Huruf c

yang dimaksud Anjungan Tunai Mandiri (ATM) adalah mesin teller otomatis untuk melakukan transaksi perbankan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunagedung mempunyai fungsi utama gabungan fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan rumah-toko (ruko), rumah- kantor (rukan), pertokoan/mall apartemen-perkantoran, pertokoan/mall-perhotelan, dan sejenisnya.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 4

Klasifikasi bangunan merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Penentuan klasifikasi bangunan atau bagian dari bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan, atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.

Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Huruf a

Angka 1

Bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada disain prototipnya, dengan masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun.

Bangunan gedung dengan klasifikasi sederhana, antara lain:

- a. 2 (dua) lantai dengan luas sampai dengan bangunan gedung yang sudah ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya sampai dengan 500 m²;
- b. Bangunan rumah tidak bertingkat;
- c. Bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti puskesmas;
- d. Bangunan gedung pendidikan tingkat dasar sampai dengan lanjutan dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai.

Angka 2

Bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana, memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana. Bangunan bertingkat, bangunan dengan bentang ≥ 8 (delapan) meter, dan bangunan dengan konstruksi baja

Bangunan gedung dengan klasifikasi tidak sederhana, antara lain:

- a. Bangunan gedung yang belum ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya di atas 2 (dua) lantai dengan luas di atas 500 (lima ratus) m²;
- b. Bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti rumah sakit kelas A, kelas B, dan kelas C;
- c. Bangunan gedung pendidikan tingkat dasar sampai dengan lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau bangunan gedung pendidikan tinggi.

Angka 3

Bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus. Masa penjaminan kegagalan bangunannya minimum selama 10 (sepuluh) tahun. Bangunan gedung dengan klasifikasi bangunan gedung khusus, antara lain:

- a. Istana Negara atau rumah jabatan presiden/wakil presiden;
- b. Wisma Negara;
- c. Bangunan gedung instalasi nuklir;
- d. Gudang penyimpan bahan berbahaya;
- e. Bangunan gedung fungsi pertahanan.

Huruf b

Angka 1

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

Angka 2

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Angka 3

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

Huruf c

Angka 1

Yang dimaksud klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan yang menggunakan bahan bangunan mudah terbakar lebih dari 50% (lima puluh persen).

Angka 2

Yang dimaksud klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan yang menggunakan bahan bangunan mudah terbakar sampai dengan 50 % (lima puluh persen).

Angka 3

Yang dimaksud klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan yang menggunakan bahan bangunan tidak mudah terbakar.

Huruf d

Angka 1

Yang dimaksud zona I adalah kawasan rawan gempa bahaya rendah.

Angka 2

Yang dimaksud zona II adalah kawasan rawan gempa bahaya sedang.

Angka 3

Yang dimaksud zona III adalah kawasan rawan gempa bahaya tinggi.

Angka 4

Yang dimaksud zona IV adalah kawasan rawan gempa bahaya sangat tinggi.

Huruf e

Angka 1

Bangunan yang dibangun dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lebih dari 60 % (Enam puluh persen).

Angka 2

Bangunan yang dibangun dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) antara 20% (dua puluh persen) sampai dengan 60 % (enam puluh persen).

Angka 3

Bangunan yang dibangun dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lebih dari 60 % (enam puluh persen).

Huruf f

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

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

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah- kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.

Gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen atau yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.

Gedung darurat adalah bangunan gedung yang fungsinya hanya digunakan untuk sementara, dengan konstruksi tidak permanen atau umur bangunan yang tidak lama, misalnya direksi *keet* dan kios penampungan sementara. Dan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah bangunan selesai, bangunan sederhana atau darurat tersebut sudah harus dibongkar.

Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas waktu tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum atau menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan apabila daerah tersebut telah dinilai tidak membahayakan.

Bagi bangunan gedung yang rusak akibat bencana diperkenankan mengadakan perbaikan darurat atau mendirikan bangunan gedung sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu, dan Pemerintah Daerah dapat membebaskan dan/atau meringankan ketentuan perizinannya.

Yang dimaksud dengan bangunan di daerah tegangan listrik tegangan ekstra tinggi adalah bangunan yang berada dibawah jaringan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) dan Saluran Udara Tegangan Tinggi SUTT.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HM, HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan IMB, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Bila kepemilikan hak atas tanah adalah ahli waris, maka permohonan IMB harus dilengkapi Surat Keterangan Ahli Waris yang ditandatangani oleh Lurah, Camat/notaris atau pejabat yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan untuk mendirikan bangunan dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan dengan pemilik tanah.

Surat perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan ditandatangani diatas materai menjadi pegangandan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian. Dalam hal kepemilikan hak atas tanah lebih dari satu, maka surat perjanjian ditandatangani oleh semua pemilik hak atas tanah.

Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud memuat paling sedikit, luas, letak, batas-batas tanah dan nomor/identitas surat kepemilikan hak atas tanah,serta fungsi bangunan dan jangka waktu pemanfaatan tanah.Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

Yang dimaksud dengan persetujuan/izin adalah persetujuan atau rekomendasi yang dikeluarkan oleh pengelola tanah, dalam hal menggunakan tanah pada badan jalan adalah pembina jalan, tanah pada Daerah irigasi adalah pembina daerah irigasi.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan/atau bagian dari bangunan gedung baik horizontal maupun vertikal disesuaikan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, Pemerintah Daerah mendata sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam database bangunan gedung.

Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung di Pemerintah Daerah.

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar legger bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

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

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Kegiatan pendataan dilakukan secara periodik setiap lima tahun sekali dan/atau sesuai dengan kebutuhan, dan untuk keperluan itu pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Perhitungan KDB ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 meter di atas lantai ruangan dihitung 50 % (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- b. Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 (satu koma lima nol) meter maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai;
- c. Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua nol) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- d. ram dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Perhitungan KLB ditentukan dengan pertimbangan 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 1,20 (satu koma dua nol) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus persen);
- c. 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;
- d. Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (besmen) ditetapkan oleh Bupati dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud jalan umum menurut fungsinya dikelompokkan menjadi:

- a. Jalan arteri : merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk (akses) dibatasi secara berdaya guna dan untuk ambang ketinggian ambang bawah 6 (enam) meter;
- b. Jalan kolektor : merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi serta ambang ketinggian ambang bawah 5 (lima) meter;
- c. Jalan lokal: merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi serta ambang ketinggian ambang bawah 5 (lima) meter ;
- d. Jalan lingkungan: merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat dan kecepatan rata-rata rendah serta ambang ketinggian ambang bawah 4 (empat) meter.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas bangunan gedung, pemilik tidak diperbolehkan melanggar melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.

Ayat (3)

Ketentuan penempatan dan penampilan bangunan dimaksud meliputi :

- a. penempatan bangunan/pertanyaan (*signage*), termasuk papan iklan/reklame, harus membantu orientasi tetapi tidak mengganggu karakter lingkungan yang ingin diciptakan/dipertahankan, baik yang penempatannya pada bangunan, kaveling, pagar, atau ruang publik;

- b. untuk penataan bangunan dan lingkungan yang baik untuk lingkungan/kawasan tertentu, Bupati dapat mengatur pembatasan pembatasan ukuran, bahan, motif, dan lokasi dari *signage*.

Pasal 19

Ayat (1)

Pemanfaatan Ruang Sempadan Depan Bangunan harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada. Keserasian tersebut antara lain mencakup pagar dan gerbang, vegetasi besar/pohon, bangunan penunjang seperti pos jaga, tiang bendera, bak sampah dan papan nama bangunan.

Bila diperlukan dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan berikut utilitas jalan lainnya seperti tiang listrik, tiang telepon dikedua sisi jalan/ruas jalan yang dimaksud.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pada bangunan berhimpit, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:

- a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
- b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) cm kearah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
- c. 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.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan mempertahankan karakter dan citra kawasan diwujudkan dengan penampilan bangunan dengan desain arsitektur bangunan jawa dan atau dengan modifikasi bangunan arsitektur jawa.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

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

1. Perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut Peraturan Perundang undangan;
2. Perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
3. Terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut Peraturan Perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
4. Kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut Peraturan Perundang-undangan;
5. Kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
6. Perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
7. Timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau Pemerintah.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sistem proteksi pasif adalah sistem/alat pencegahan kebakaran yang dipasang pada bangunan yang tidak bisa dipindah-pindahkan dan bekerja secara otomatis.

Yang dimaksud dengan sistem proteksi aktif adalah sistem/alat pencegahan bahaya kebakaran yang bisa dipindah-pindah dan penggunaannya harus diaktifkan oleh manusia.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan geometri ruang adalah bentuk dan komposisi ruang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

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

Pencahayaan buatan merupakan pencahayaan yang bersumber dari sumber daya buatan.

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja.

Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 (nol koma tujuh lima) meter di atas lantai pada seluruh ruangan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat 1

Permeabilitas tanah menunjukkan kemampuan tanah dalam meloloskan air. Struktur serta unsur organik lainnya ikut ambil bagian dalam menaikkan laju permeabilitas tanah. Tanah dengan permeabilitas tinggi menaikkan laju infiltrasi dan dengan demikian menurunkan laju air larian.

Tinggi muka air tanah berubah-ubah sesuai dengan keadaan iklim tetapi dapat juga berubah karena pengaruh dari adanya kegiatan konstruksi ditempat itu dapat juga terjadi muka air tanah dangkal, diatas muka air tanah biasa. Sedangkan kondisi dapat terjadi bila tanah dengan permeabilitas tinggi di permukaan atasnya dibatasi oleh lapisan muka air tanah setempat, tetapi berdasarkan tinggi muka air tanah pada suatu tempat lain yang lapisan atasnya tidak di batasi oleh lapisan rapat air.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan;
- b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
- c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
- d. penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan;
- e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.

Pembangunan bangunan gedung dibawah atau diatas air perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan;
- b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
- c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
- d. tidak menimbulkan pencemaran;
- e. telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.

Pembangunan bangunan gedung diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah;
- b. tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
- c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah dan/atau diatas tanah;
- d. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud surat pernyataan kerelaan adalah surat pernyataan tidak berkeberatan dari tetangga yang berbatasan langsung pada bidang tanah bangunan berada atau yang akan dibangun dalam hal ini baik sebagai pemilik bangunan atau penghuni yang menempati bangunan.

Huruf e

Apabila persetujuan/ Pernyataan tidak keberatan dari tetangga tidak terpenuhi, maka tidak menghalangi proses permohonan IMB sepanjang memenuhi persyaratan ketentuan teknis bangunan dan ketentuan administrasi lainnya.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Cukup jelas.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

Huruf r

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Cukup jelas.

Huruf f
Cukup jelas.

Huruf g
Cukup jelas.

Huruf h
Cukup jelas.

Huruf i
Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggungjawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Cukup jelas.

Huruf f
Cukup jelas.

Huruf g
Cukup jelas.

Huruf h
Cukup jelas.

Huruf i
Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (7)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Ayat (8)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (9)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggung jawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Ayat (10)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud pemohon adalah pimpinan perusahaan atau yang ditunjuk sebagai penanggungjawab oleh Pimpinan Perusahaan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.
Pasal 73
Cukup jelas.
Pasal 74
Cukup jelas.
Pasal 75
Cukup jelas.

Pasal 76

Ayat (1)

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal perumahan dan atau rumah tinggal deret yang dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Pemeriksaan secara berkala dilakukan pemilik bangunan gedung melalui pengkaji teknis sebagai persyaratan untuk mendapatkan atau perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi. Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung. Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Yang dimaksud dengan tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding, partisi/pengisi.

Yang dimaksud dengan tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

- Cukup jelas.
- Pasal 86
Cukup jelas.
- Pasal 87
Cukup jelas.
- Pasal 88
Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Pertimbangan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan dapat mengikuti program pertanggunggaan.
- Pasal 89
Cukup jelas.
- Pasal 90
Cukup jelas.
- Pasal 91
Cukup jelas.
- Pasal 92
Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan.
Tingkat kerusakan bangunan dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.
Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.
Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.
Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Ayat (6)
Cukup jelas.
- Ayat (7)
Cukup jelas.
- Pasal 93
Ayat (1)
Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan Peraturan Perundang - undangan.
Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat

bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.

Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan gedung dan pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

----- 000 -----