



BUPATISEKADAU  
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SEKADAU  
NOMOR 2 TAHUN 2015  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI SEKADAU,

- Menimbang : a. bahwa agar kegiatan pembangunan di Kabupaten Sekadau dapat diselenggarakan secara tertib, terarah, dan selaras dengan tata ruang kabupaten, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus terpenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung dan dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya untuk menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pendirian bangunan gedung yang fungsional, tertib, andal, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keindahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungan dan pembangunan daerah, perlu dilakukan pengendalian bangunan gedung melalui izin mendirikan bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu dibentuk Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974, Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997, tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
7. Undang-Undang Nomor 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);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Melawi dan Kabupaten Sekadau Di Provinsi Kalimantan Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4344);
10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
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 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
14. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
15. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);

16. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5233);
17. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3529);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3776);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);

26. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
27. 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);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
31. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Aksesibilitas pada Bangunan Gedung;
33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
35. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis pengamanan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
36. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor : 332/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
37. Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Sekadau Tahun 2011 Nomor 8);



Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SEKADAU

dan

BUPATISEKADAU

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN SEKADAU TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG.

BABI  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan:

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintah Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Sekadau.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
4. Bupati adalah Bupati Sekadau.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sekadau.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Teknis yang berwenang dibidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Daerah.
7. Petugas adalah seseorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Teknis untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung di Wilayah Kabupataen Sekadau.
8. Perencana atau Perancang Bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki ijin bekerja.
9. Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/kontruksi bangunan yang memiliki ijin bekerja.
10. Perencana intalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang intalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki ijin bekerja.
11. Pengawas adalah seseorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan ijin yang berlaku serta memiliki ijin bekerja.
12. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan kontruksi yang menyatukan dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam 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.

13. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang berfungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
14. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
15. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah/Pemerintah Daerah yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik Negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
16. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung.
17. Bangun-Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri diatas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap bangunan gedung.
18. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan 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
19. Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 m (enam puluh meter).
20. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
21. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah Bangunan Gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 15 tahun.
22. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan bangunan dinyatakan kurang dari 15 tahun.
23. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana Kabupaten.
24. Kavling persegi adalah satuan perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
25. Mendirikan Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun gedung baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan gedung yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau

meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.

26. Merobohkan Bangunan Gedung ialah pekerjaan meniadakan sebagai atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
27. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persegi bangunan yang tertarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi pantai, tepi saluran, tepi rel kereta api sempadan mata air, garis sempadan Approach Landing, garis sempadan Telekomunikasi, dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
28. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
29. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasi sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan.
30. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasi sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasi sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Koefisien Tapak Basement prosentase yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana bangunan dan lingkungan.
33. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
34. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
35. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kedalam rencana pemanfaatan kawasan per Kabupaten.
36. Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang untuk suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

37. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompokan, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
38. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangun-bangunan dan atau perkarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, dan keselamatan dalam bangunan.
39. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari Dapur, kamar mandi, dan air hujan.
40. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan;
41. Pertandaan adalah suatu bangun-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame;
42. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi yang didesain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan kelengkapan telekomunikasi.
43. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah Kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan atau kegiatan;
44. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL adalah Rencana Kerja dan atau program kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya meningkat;
45. Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah Rencana kerja dan atau pedoman kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa sifatnya mengikat;
46. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan yang dibuat oleh perusahaan industri yang bersifat mengikat dalam menunjang program pembangunan industri yang berwawasan lingkungan;
47. Ketinggian Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
48. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
49. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan IMB.
50. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik gedung

51. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan disekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan Gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
52. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standart metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam, penyelenggaraan bangunan gedung
53. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan peleksanaan kontruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
54. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa kontruksi bangunan gedung dan pengguna bangunan gedung.
55. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
56. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk mempertimbangkan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
57. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan adminitratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
58. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah setrifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelalaian fungsi suatu bangunan gedung baik secara admintratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
59. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis baangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri dari atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
60. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
61. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana kontruksi, pengawas/manajemen kontruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyediajasa kontruksi lainnya.

62. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
63. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
64. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
65. Pelestarian adalah kegiatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
66. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan atau prasarana dan sarannya.
67. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagi kegiatan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberikan masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
68. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
69. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
70. Gugatan Perwakilan adalah Gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang di ajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
71. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gudang adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
72. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuh kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
73. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undang bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

74. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-undang untuk melakukan penyelidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
75. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

## BAB II

### MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Maksud pengaturan bangunan gedung adalah pengendalian pembangunan yang berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, kenyamanan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

#### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

#### Pasal 4

Ruang lingkup dalam Peraturan Daerah ini, meliputi :

- a. wewenang, Tanggung Jawab dan Kewajiban;
- b. fungsi Bangunan Gedung;
- c. persyaratan Bangunan Gedung;
- d. penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- e. peran Masyarakat;
- f. pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- g. sistem Informasi dan Data; dan
- h. sanksi.

BAB III  
WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN

Bagian Pertama  
Wewenang, Tanggung Jawab dan Kewajiban Pemerintah Daerah

Pasal 5

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah berwenang untuk:

- a. menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. menghentikan atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- c. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan, dan pekarangan, ataupun suatu lingkungan yang membahayakan, untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan dan keselamatan;
- d. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
- e. menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan negara;
- f. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjatidiri Indonesia;
- g. menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangun-bangunan;
- h. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan pemasangan untuk penempatan, dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan kabupaten demi kepentingan umum; dan
- i. memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan dan pembinaan.

Pasal 6

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, maka Pemerintah Daerah bertanggungjawab atas:

- a. pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. perumusan kebijakan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;
- c. pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung dan bangun bangunan;
- d. pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;



- e. pelaksanaan perlindungan dan pelestarian Bangunan Cagar Budaya;
- f. pengelolaan sistem informasi bangunan gedung dan bangun bangunan; dan
- g. pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan.

## Bagian Kedua

### Pasal 7

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah berkewajiban :

- a. memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;
- b. mengelola informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan sehingga mudah diakses oleh masyarakat;
- c. menerima, menampung dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan;
- d. menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan sesuai dengan prosedur yang berlaku; dan
- e. melaksanakan penegakan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB IV

### FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Pertama

##### Umum

### Pasal 8

Fungsi bangunan gedung dan/atau bangun bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik disetujui dari segi tata dan bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya.

### Pasal 9

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi:

- a. fungsi hunian;
- b. fungsi keagamaan;
- c. fungsi usaha;
- d. fungsi sosial dan budaya; dan
- e. fungsi khusus.

(2) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

- (3) Fungsi bangun bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi : fungsi pelengkap/pendukung bangunan gedung, fungsi pertandaan dan fungsi sarana / prasarana infrastruktur.
- (4) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang daerah.

## Bagian Kedua

### Petapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 10

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan sejenisnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi:
  - a. bangunan gedung perkantoran;
  - b. bangunan gedung perdagangan;
  - c. bangunan gedung perindustrian;
  - d. bangunan gedung perhotelan;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
  - f. bangunan gedung terminal;
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan;
  - h. bangunan menara telekomunikasi; dan
  - i. bangunan pertandaan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :
  - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
  - c. bangunan gedung kebudayaan;
  - d. bangunan gedung laboratorium; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e adalah gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau

yang penyelenggarannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang meliputi:

- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
  - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan. dan keamanan; dan
  - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi atau yang disebut fungsi campuran sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 9 ayat (2) adalah suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi satu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukan.

#### Pasal 11

- (1) Penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksudkan dalam IMB.
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati.

#### Pasal 12

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zona gempa, lokasi ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :
  - a. sederhana;
  - b. tidak sederhana; dan
  - c. khusus.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung dimaksud berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas:
  - a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi pemanen; dan
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara,
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
  - a. bangunan gedung tinggi resiko kebakaran tinggi;
  - b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang ; dan
  - c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zona gempa sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), meliputi tingkat zona gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat(1), dibedakan atas klasifikasi:
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi:
- a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung milik perseorangan.

### Pasal 13

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan, gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Daerah.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah.

### Bagian Ketiga

#### Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

### Pasal 14

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Daerah.
- (3) Perubahan Fungsi dan penggunaan bangunan ruang suatu bangunan atau bagian dari bangunan dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung, penghuni serta lingkungan.

- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasaan, dan/penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi aksesibilitas pada lingkungan.
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan.
- (6) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi ditetapkan oleh pemerintah.

## BAB V

### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian pertama

#### Umum

#### Pasal 15

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, berdasarkan ketentuan perundang-undang yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
  - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (5) Persyaratan administratif dan persyaratan adat, teknis untuk bangunan gedung bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

#### Pasal 16

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan

mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.

- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

## Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

### Paragraf 1

#### Umum

### Pasal 17

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3), dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### Paragraf 2

#### Status Hak Atas Tanah

### Pasal 18

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan Pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang disertai perjanjian tertulis
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu, pemanfaatan tanah.

### Paragraf 3

#### Status Kepemilikan Bangunan Gedung

### Pasal 19

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) huruf b, merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Bupati berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Kegiatan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan dilakukan secara periodik.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung dapat terpisah dari status kepemilikan tanahnya.
- (4) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (5) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan persetujuan pemilik tanah.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik baru harus memenuhi ketentuan:
  - a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung; dan
  - b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.

#### Paragraf 4

#### I M B

#### Pasal 20

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan IMB.
- (3) Pemerintah daerah wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (4) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - d. Garis sempadan dan jarak babas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
  - i. Jaringan utilitas Kabupaten.
- (5) Dalam KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

- (6) KRK sebagaimana dimaksud. pada ayat (4) dan ayat (5) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

#### Pasal 21

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) wajib melengkapi dengan:
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
  - b. data pemilik bangunan gedung;
  - c. rencana teknis bangunan gedung, dan
  - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap Lingkungan.
- (2) Untuk proses pemberian IMB bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disahkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
- (4) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Kabupaten.
- (5) Penerbitan IMB dikenakan retribusi sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah.

#### Pasal 22

- (1) Setiap orang/badan untuk memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Bupati.
- (2) Pengajuan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengisi formulir dengan melampirkan :
  - a. syarat umum, terdiri dari :
    1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
    2. fotokopi/salinan akta pendirian untuk pemohon berbadan hukum;
    3. surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan; dan
    4. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun terakhir.
  - b. syarat administratif, terdiri dari :
    1. fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah;
    2. surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
    3. fotokopi status kepemilikan bangunan; dan



4. fotokopi IMB lama dan fotokopi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan dan/atau tambahan dan/atau perubahan bangunan.
- c. syarat teknis, terdiri dari :
  1. KRK;
  2. gambar rencana teknis bangunan;
  3. gambar dan perhitungan konstruksi beton/baja/kayu apabila bertingkat dan menffild bentang besar;
  4. data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan;
  5. hasil kajian lingkungan bagi bangunan gedung yang diwajibkan, berdasarkan;
  6. persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Prosedur dan tata cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati dan harus diselenggarakan secara mudah, akurat, tepat waktu dan transparan.

#### Pasal 23

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila:
  - a. persyaratan administratif dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar dan/atau;
  - b. terjadi sengketa hukum.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dipenuhi paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dikirimkannya surat penangguhan.
- (3) Penangguhan penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

#### Pasal 24

Bupati menolak permohonan IMB apabila:

- a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4);
- b. pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan/atau dalam Pasal 23 ayat (1) ; dan
- c. tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat penangguhan.

#### Pasal 25

- (1) Bupati dapat membekukan IMB apabila ternyata terdapat sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.

- (3) Prosedur dan tata cara pembekuan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 26

- (1) Bupati dapat membatalkan/ mencabut IMB apabila:
- IMB yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;
  - pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan gedung menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;
  - dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan; dan
  - pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah berhenti selama 12 (dua belas) bulan.
- (2) Jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

#### Pasal 27

- (1) Dinas melakukan penelitian lebih mendalam mengenai rencana arsitektur, konstruksi dan instalasi terhadap setiap permohonan IMB untuk bangunan gedung bertingkat dan/bangunan gedung besar.
- (2) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat kekurangan, maka pemohon akan diberitahukan dan/atau dipanggil untuk segera melengkapinya.

#### Pasal 28

Kegiatan yang tidak memerlukan IMB adalah :

- pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
- membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan baik kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup> (dua belas meter kubik) ; dan
- bangunan sementara atau darurat.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 29

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2  
Pengendalian Perencanaan Pembangunan

Pasal 30

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, kenyamanan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta mengikuti pedoman dan standart teknis yang berlaku.
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai bidangnya masing-masing dapat terdiri atas :
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana struktur;
  - c. perencana mekanikal dan elektrik;
  - d. ahli lingkungan; dan/atau
  - e. ahli yang sesuai dengan sifat bangunannya.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

Paragraf 3  
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 31

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTIM dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

### Pasal 32

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam
  - a. RTRW;
  - b. RDTRK ; dan
  - c. RTBL untuk lokasi/kawasan tertentu;
- (2) Peruntukan lokasi/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan gedung tersebut terdapat peruntukan penunjang harus berkonsultasi dengan dinas terlebih dahulu.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan berhak mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat bangunan gedung akan dibangun dari dinas.
- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan Kabupaten, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Pendapat Publik.

### Pasal 33

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (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 pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (5) Penetapan KDB didasarkan pada luas I kapling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

### Pasal 34

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemerintah daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur Kabupaten.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 36

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk
  - a. GSB gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 37

- (1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang dan RTH berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) KDH Bangunan yang belum diatur dalam RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (2), KDH ditentukan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

### Pasal 38

- (1) Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 15 cm (lima belas sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (2) Pada bangunan khusus/monumental tinggi lantai dasar suatu bangunan paling tinggi 120 cm (seratus dua puluh sentimeter) diatas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (3) Apabila tinggi tanah pekarangan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan oleh Dinas dengan memperhatikan pertimbangan teknis dan Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak boleh merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.
- (5) Pada daerah rawan banjir/rob ketinggian lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 50 cm (lima puluh sentimeter) diatas muka air laut pasang tertinggi.
- (6) Pencapaian ketinggian lantai dasar bangunan sebagaimana dimaksud ayat (5) dapat dilakukan dengan timbunan atau lantai konstruksi / bangunan panggung.
- (7) Timbunan pada daerah rawan banjir/rob ditentukan paling tinggi 50 cm diatas permukaan jalan.
- (8) Apabila pencapaian ketinggian lantai dasar sebagaimana ayat (5) tidak dapat dilakukan dengan timbunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), ditentukan dengan lantai konstruksi / bangunan, panggung.
- (9) Daerah-daerah rawan banjir/rob sebagaimana dimaksud pada ayat 5 (lima) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### Pasal 39

- (1) Ketinggian Bangunan Gedung ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Ketinggian Bangunan sebagaima dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan:
  - a. kapasitas jalan;
  - b. fungsi bangunan;
  - c. kemampuan pengendalian bahaya kebakaran;
  - d. besaran dan bentuk persil;
  - e. keserasian kawasan;
  - f. keselamatan bangunan;
  - g. daya dukung lahan; dan
  - h. kawasan keselamatan operasi penerbangan (KKOP).
- (3) Tinggi bangunan gedung tidak boleh melewati garis potongan 60° (enam puluh derajat) dari as jalan yang berbatasan.

- (4) Ketinggian Bangunan Gedung Berderet paling tinggi 3 (tiga) lantai, untuk 1 (satu) dan 2 (dua) dapat berimpit dan lantai 3(tiga) harus berjarak dengan persil tetangga.
- (5) Ketinggian bangunan gedung dan bangun bangunan pada kawasan keselamatan operasi penerbangan batas-batas (KKOP), harus memenuhi persyaratan batas-batas keseralamatan operasi penerbangan (BKOP) .

#### Pasal 40

- (1) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya paling tinggi 5 m (lima meter) dan paling rendah 3 m (tiga meter).
- (2) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tinggi ruang utilitas di atas atap (penthouse), tidak boleh melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari plat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih disesuaikan dengan keperluannya.

#### Pasal 41

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok paling tinggi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Apabila terdapat perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan kavling yang bersebelahan lebih dari 2 m (dua meter), maka harus dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah.
- (3) Konstruksi penahan tanah sebagaimana dimaksud ayat (2) harus disertai perhitungan konstruksi termasuk memperhitungkan beban pagar.
- (4) Tinggi pagar pada GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2,50 m (dua koma lima puluh meter) diatas permukaan tanah pekarangan serta disesuaikan pagar sekelilingnya.
- (5) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 cm (lima puluh centimeter) diatas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.
- (6) Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

#### Pasal 42

- (1) Pintu pekarangan harus membuka kedalam dan/atau tidak boleh melebihi GSJ.
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut untuk bangunan rumah tinggal paling rendah 8 m (delapan meter) dan Untuk bangunan bukan rumah tinggal paling rendah 20 m (duapuluh meter) dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, letak pintu pagar untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada, salah satu ujung batas pekarangan.
- (4) Oprit jalan keluar / masuk tidak boleh menggunakan ruang milik jalan.
- (5) Untuk bangunan tunggal lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari lebar persil.

#### Pasal 43

Bupati menetapkan lokasi untuk bangunan fasilitas umum dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan serta keserasian, lingkungan.

#### Pasal 44

- (1) GSB ditentukan berdasarkan jarak antara bibir jalan/rencana jalan/sungai/pantai, dengan dinding terluar bangunan.
- (2) GSJ ditentukan berdasarkan jarak antara bibir jalan/rencana jalan/sungai/pantai dengan dinding terluar pagar.
- (3) Letak GSB terluar tersebut pada ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai GSB dan GSJ yang dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) pasal ini diatur dalam peraturan pemerintah.
- (5) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil.
- (6) Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan harus membuat dinding baru tersendiri.
- (7) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah jalan, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga.
- (8) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (9) Apabila GSB ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah di dalam kavling/persil milik sendiri.
- (10) Dilarang merencanakan penempatan lobang angin/ventilasi/jendela/dinding kaca pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.



- (11) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau akan dibangun, atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (12) Bangunan pada ketinggian 3 lantai atau lebih garis sempadan bangunan.
- (13) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi:
  - a. bangunan pertandaan;
  - b. tempat sampah;
  - c. bak bunga;
  - d. gardujaga;
  - e. pelataran Parkir;
  - f. gardu telepon umum;
  - g. gardu ATM; dan
  - h. kamar mandi/WC Umum.

#### Pasal 45

- (1) Garis sempadan untuk gedung yang dibangun di tepi pantai/danau/sungai, apabila tidak ditetapkan lain adalah sebesar 100 m dari garis untuk pasang tertinggi bangunan gedung di tepi pantai dan 50 m untuk bangunan gedung di tepi danau/sungai.
- (2) Besarnya garis sempadan pantai/danau/sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan para ahli.

#### Pasal 46

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan umum satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling paling sedikit adalah 4 (empat) meter.
- (2) Jarak antara masa/blok bangunan umum bertingkat dalam satu kavling atau antara kavling satu dengan lainnya ditambah 0,5 m (nol koma lima meter) untuk setiap kenaikan 1 (satu) lantai.

#### Paragraf 4

#### Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 47

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya lokal, kesejarahan, dan pertumbuhan historis kabupaten, serta pertimbangan terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasanya.

#### Pasal 48

- (1) Penampilan bangunan gedung harus:
  - a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;

- b. estetis, berkarakter, dan memiliki kekhasan wajah dan bentuknya;
  - c. tidak menjadi tertutup elemen penanda pada wajahnya;
  - d. memiliki wajah belakang yang dirancang dapat menjadi latar bagi bangunan lain ;
  - e. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku di wilayahnya; dan
  - f. memberikan kontribusi terciptanya ruang kabupaten yang lebih bermakna.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.
  - (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, dirancang dengan mempertimbangkan keselarasan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur dari bangunan gedung yang dilestarikan.
  - (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dengan memperhatikan pendapat publik dan mempertimbangkan:
    - a. bangunan gedung yang dimaksud memiliki kekhasan arsitektur dan teknologi atau keberadaannya akan terpengaruh pada arsitektur kabupaten dan/atau berdampak pada lingkungan sekitarnya;
    - b. bangunan gedung yang dirancang berdasarkan karya sayembara desain arsitektur yang diselenggarakan untuk menciptakan unggulan/masterpiece arsitektur kabupaten, arsitektur berskala regional, arsitektur berskala nasional; dan
    - c. apabila bangunan gedung memiliki kekhususan teknologi maka tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilengkapi dengan pakar teknologi terkait secara ad hoc.

#### Pasal 49

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Tata ruang dalam pada bangunan gedung harus:
  - a. menjamin dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan.
  - b. menjamin kelancaran sirkulasi dan kegiatan yang diwadahnya;
  - c. menjamin kesesuaian fungsi dan jenis kebutuhan ruang dengan kapasitasnya; dan
  - d. menjamin terciptanya privasi dan kenyamanan bagi penggunanya.
- (4) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.
- (5) Jaminan dan pemenuhan persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf (a), diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar yang mudah.
- (6) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kenyamanan dan kemudahan sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf (a), diwujudkan dalam besaran

ruang, sirkulasi dalam ruang, aksesibilitas dan penggunaan bahan bangunan.

- (7) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (8) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

#### Pasal 50

- (1) Perencanaan ruang dalam bangunan tempat tinggal paling sedikit harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuninya, dengan tetap memperhatikan dan memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Bangunan gedung selain rumah tinggal, disamping menyediakan ruang fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga harus menyediakan ruang fungsi pelayanan sesuai dengan kaidah arsitektur dan ketentuan yang berlaku

#### Pasal 51

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau (RTH) yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Perencanaan bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (4) Setiap bangunan gedung baik secara langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (5) Tata letak bangunan gedung pada tapak harus:
  - a. menjamin ketersediaan area pengamanan bangunan gedung berupa ruang terbuka sebagian atau sepanjang batas tapak bangunan gedung;
  - b. mempertimbangkan fungsi bagian bangunan gedung yang memanfaatkan dinding batas tapaknya dimungkinkan bertungsi juga sebagai media sirkulasi evakuasi/penyelamatan bila terjadi kebakaran; dan
  - c. menjamin keselamatan bangunan cagar budaya disebelah tapak bangunan gedungnya
- (6) RTH pada tapak harus menjamin tersedianya RTH pada tapak bangunan gedung yang luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku di kawasanya yang meliputi
  - a. menjamin tersedianya RTH pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari

- bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;
- b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;
  - c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen landscape lingkungannya; dan
  - d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.

#### Paragraf 5

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

##### Pasal 52

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

##### Pasal 53

- (1) Setiap kegiatan pembangunan harus bisa meminimalisir dampak lingkungan;
- (2) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi, dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku;
- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

##### Pasal 54

Untuk mengurangi gangguan terhadap lingkungan disekitarnya, maka:

- a. bangunan gedung yang menggunakan bahan kaca pantul pada sisi/tampak bangunannya, maka sinar yang dipantulkan tidak boleh lebih besar dari 24% (dua puluh empat persen).
- b. atap bangunan gedung dan bangun-bangunan dalam lingkungan bangunan gedung yang letaknya berdekatan dengan bandar udara tidak boleh terbuat dari bahan yang memantulkan cahaya atau menyilaukan.

#### Paragraf 6

#### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

##### Pasal 55

- (1) Pada kawasan-kawasan tertentu dapat dilakukan perencanaan teknis untuk disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengaturan, persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTRK,

digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:

- a. pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
  - b. peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas bangunan gedung, lingkungan dan ruang publik;
  - c. perwujudan perlindungan lingkungan; dan
  - d. peningkatan pertumbuhan ekonomi kawasan.
- (3) 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 56

- (1) RTBL disusun oleh pemerintah daerah atau berdasarkan kemitraan pemerintah daerah, swasta, pengusaha, para ahli dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung 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/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (3) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 7

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

#### Pasal 57

- (1) Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

#### Pasal 58

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus:
  - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;

- e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung diatas dan/atau dibawah air, harus:
- a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di atasnya;
  - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya;
  - e. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
  - f. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
  - g. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus:
- a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) harus memenuhi *standart* teknis yang berlaku.

#### Bagian Keempat Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

##### Paragraf 1 Umum

##### Pasal 59.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan keselamatan;
- b. persyaratan kesehatan;
- c. persyaratan kemudahan/aksesibilitas; dan
- d. persyaratan kenyamanan.

##### Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan

##### Pasal 60

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf (a), meliputi ketahanan struktur bangunan gedung serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

#### Pasal 61

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Pertimbangan kekuatan dan kestabilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang tata cara, spesifikasi dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang mempunyai tingkat gaya angin tau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan dan gambar strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Dinas teknis mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

#### Pasal 62

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan bangunan adalah:
  - a. analisa struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
  - b. analisa dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
  - c. percobaan model diperbolehkan bila diperlukan untuk menunjang analisis teoristik; dan
  - d. analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang menstimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara penghitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mengikuti persyaratan sebagai berikut:
  - a. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
  - b. tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
  - c. perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut; dan
  - d. apabila perlu, tim dapat meminta diadakannya percobaan ulang lanjutan dan/atau tambahan laporan tim yang berisi syarat. Syarat dan ketentuan-ketentuan penggunaan cara tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 63

- (1) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakupi:
  - a. konsep dasar;
  - b. penentuan data pokok;

- c. analisis sistim pembebanan;
  - d. analisis strutur pokok dan pelengkap;
  - e. pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap; dan
  - f. analisis dan penetapan dimensi pondasi yang didasarkan atas hasil penelitian tanah dan rencana sistim pondasi.
- (2) Bupati dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk rumah tinggal, bangunan umum, dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

#### Pasal 64

Penambahan tingkat bangunan, baik sebagian maupun keseluruhan, harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

#### Pasal 65

- (1) Rehabilitasi atau renovasi bangunan yang mempengaruhi kekuatan struktur, maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan strukur sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi standar teknis, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan/atau penyesuaian.

#### Pasal 66

- (1) Perencanaan *basement* yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi dengan perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan *basement* dimana selasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah.

#### Pasal 67

Apabila perencanaan pondasi menggunakan sistem atau teknologi baru, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban harus dibuktikan secara ilmiah dengan mendapat persetujuan oleh dinas yang berwenang dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

#### Pasal 68

- (1) Perencanaan suatu bangunan harus memperhatikan faktor-faktor keamanan, yang meliputi faktor keamanan terhadap pemakaian, penurunan kekuatan bahan/material dan sifat pembebanannya.
- (2) Perencanaan konstruksi beton, baja, dan kayu masing-masing harus memenuhi standar-standar perencanaan konstruksi beton, baja dan kayu, yang berlaku.
- (3) Perencanaan semua sambungan konstruksi dan perilaku sambungan tidak boleh menimbulkan pengaruh buruk terhadap bagian-bagian lainnya dalam suatu struktur di luar yang direncanakan.



- (4) Perencanaan semua komponen struktur harus proporsional untuk mendapatkan kekuatan yang cukup dengan menggunakan faktor beban dan faktor reduksi kekuatan.
- (5) Faktor beban dan faktor reduksi kekuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus sesuai dengan SNI yang berlaku.

#### Pasal 69

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klarifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (3) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko bangunan kebakaran, luas, ketinggian, volume dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (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.
- (6) Apabila perencanaan bangunan menggunakan teralis atau jeruji besi maka harus mempertimbangkan evakuasi kebakaran.

#### Pasal 70

- (1) Sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.

#### Pasal 71

Ketahanan terhadap api untuk komponen struktur utama dan komponen lainnya harus sesuai dengan SNI yang berlaku.

#### Pasal 72

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib menggunakan suatu sistem *alarm* otomatis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem hidran sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem *springkler* yang dapat melindungi setiap lantai bangunan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 73

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi dengan tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan pegangan yang kuat dan mempunyai lebar injak anak tangga sekurang-kurangnya 28 cm (dua puluh delapan sentimeter).
- (3) Jarak pencapaian tangga darurat kebakaran paling jauh 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa *springkler*.
- (4) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya, kecuali tangga kebakaran dari lantai *basement* harus terpisah/terputus dengan tangga kebakaran dari lantai atas.

#### Pasal 74

- (1) Pada dapur dan ruang lain sejenis yang mengeluarkan uap atau asap udara panas wajib dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas dan apabila udara dalam ruang tersebut mengandung banyak lemak harus dilengkapi dengan alat perangkap lemak.
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar wajib dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.
- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada di dalam bangunan wajib dilindungi dengan konstruksi tahan api, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- (4) Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

#### Pasal 75

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau mudah menyalakan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran maupun di bagian lainnya dalam bangunan dimana terdapat sumber api.
- (2) Penggunaan bahan-bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan/atau beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum

#### Pasal 76

- (1) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (2) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi unsur bangunan dan bahan pelapisan berdasarkan jenis dan ketebalan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.

- (3) Bahan bangunan yang dapat digunakan untuk elemen bangunan harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahanan terhadap api dan sifat penjararan api pada permukaan.

#### Pasal 77

Setiap bangunan atau bangun-bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standar teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### Pasal 78

- (1) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77, harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada didalamnya.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung dan bangun-bangunan harus memperhatikan arsitektur bangunannya tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala oleh pemilik bangunan gedung dan bangun-bangunan.
- (4) setiap perluasan atau penambahan bangunan, maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan perubahan bangunan tersebut.

#### Paragraf 3 Persyaratan Kesehatan

#### Pasal 79

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf (b) meliputi persyaratan:

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

#### Pasal 80

- (1) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf (a), harus mempertimbangkan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya;
- (2) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan oleh ahlinya;
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus :
  - a. menghindari timbulnya efek dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan disekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan

- d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan, dan memperhatikan kelestarian lingkungannya.
  - (5) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

#### Pasal 81

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf (b), setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih dan penyaluran air hujan, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah.
- (2) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (3) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (4) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari PDAM dan/atau dari sumber air lain yang memenuhi persyaratan kesehatan yang perolehannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih harus berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

#### Pasal 82

- (1) Sistem penyaluran air hujan 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) Air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan sumur resapan sebelum dialirkan ke lingkungan/kabupaten.
- (4) Apabila jaringan drainase lingkungan/kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum tersedia, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan instansi yang berwenang.
- (5) Dalam tiap-tiap persil harus dibuat saluran pembuangan air hujan yang mempunyai ukuran cukup besar dan kemiringan cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik.
- (6) Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan kesaluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.

### Pasal 83

- (1) Air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa tertutup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Air kotor harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kabupaten.
- (3) Apabila jaringan drainase lingkungan/kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan instansi yang berwenang.
- (4) Letak sumur peresapan berjarak paling dekat 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 84

- (1) Setiap pembangunan baru/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai hunian harus dilengkapi dengan tempat/lobang pembuangan sampah yang tempat dan desainnya tidak mengganggu kesehatan dan keindahan lingkungan.
- (2) Penempatan tempat sampah dilingkungan perkabupatenan harus dapat mempermudah pengangkutan sampah yang dilakukan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Dilingkungan yang belum terjangkau pelayanan pengangkutan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka sampah-sampah tersebut harus dikelola dengan cara-cara yang aman dan tidak merusak lingkungan.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 85

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf (c), setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperhitungkan paling sedikit 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan.
- (5) Sistem ventilasi mekanik buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (6) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) antara lain terdiri dari kipas angin dan *air conditioner* (AC).

- (7) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Untuk ruang dalam yang menggunakan ventilasi mekanik/buatan harus dilengkapi pula dengan lobang ventikal yang berhubungan langsung atau tidak langsung dengan ruang luar, sebagai antisipasi apabila listrik mati.
- (9) Penggunaan ventilasi mekanik/buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bagian bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (10) Untuk ruang yang rawan penyakit menular, penggunaan sistem ventilasi mekanik/buatan dengan cerobong (*ducting*) diupayakan untuk tidak memanfaatkan udara balik (*return air*), tetapi hanya memanfaatkan udara segar (*fresh air*). Pemanfaatan ruang rongga atap harus dilengkapi dengan isolasi terhadap rambatan radiasi panas matahari melalui bidang atap.
- (11) Bukaannya ventilasi samping dan belakang tidak boleh mengakses dari kapling tetangganya.

#### Pasal 86

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf (d), setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, diluar bangunan, jalan, taman dan bagian luar lainnya, termasuk di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (7) 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.
- (8) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau pengendali otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai dan mudah dibaca oleh pengguna ruang.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4  
Persyaratan Kemudahan/ Aksebilitas  
Pasal 87

Persyaratan kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf (c), meliputi persyaratan:

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 88

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf (a), meliputi kemudahan hubungan horisontal, hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf (b), meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasiiitas komunikasi dan informasi.

Pasal 89

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 90

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) berupa sarana transportasi vertikal meliputi penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai satu dengan lantai lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung bertingkat dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lift yang dipasang sesuai dengan kebutuhan, dan fungsi bangunan gedung.

- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 91

- (1) Akses evakuasi sebagaimana dimaksud. dalam pasal 88 ayat (1) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 92

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 88 ayat (1) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat, dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 93

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktifitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 94

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan tempat/area parkir.
- (2) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan area parkir yang diperuntukan untuk kendaraan bermotor roda dua dan roda empat atau lebih.
- (3) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. area parkir terbuka (lapangan/halaman); dan
  - b. area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir).



#### Pasal 95

- (1) Penataan parkir harus berorientasi kepada kemudahan sirkulasi kendaraan.
- (2) Penataan parkir harus dipadukan dengan penataan jalan, pedestrian dan penghijauan.
- (3) Penentuan luas area parkir harus memperhatikan fungsi bangunan, besaran aktivitas, kapasitas kendaraan yang ditampung dan memperhitungkan ruas area sirkulasi kendaraan.

#### Pasal 96

- (1) Area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (3) huruf b, yang menggunakan ramp spiral harus memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan serta kelancaran sirkulasi kendaraan.
- (2) Tinggi ruang bebas struktur pada area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dalam pasal 94 ayat (3) huruf b, harus mempertimbangkan tinggi kendaraan yang direncanakan ditampung dalam bangunan parkir.
- (3) Setiap lantai bangunan/gedung parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman yang kuat.
- (4) Perencanaan area parkir terbuka dan perencanaan area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir), diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 97

- (1) Bupati dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter (helipad), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (helipad) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), minimal berukuran 7 m x 7 m (tujuh meter kali tujuh meter), dengan ruang bebas sekeliling landasan rata-rata 5 m (lima meter), atau sesuai dengan ketentuan yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Landasan helikopter (helipad) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya.
- (4) Penggunaan landasan helikopter (helipad) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

#### Paragraf 5

##### Persyaratan Kenyamanan

#### Pasal 98

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf (d), meliputi:

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

#### Pasal 99

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung
  - b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 100

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan.
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (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 101

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

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 102

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggaraan 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 103

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan 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.

### Bagian Kelima Persyaratan Pendirian Bangun-bangunan

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 104

Bangun bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, tetapi merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas, baik seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai bangunan pertandaan atau sebagai bangunan pelengkap bangunan gedung atau sebagai bangunan menara telekomunikasi.

#### Paragraf 2 Bangunan Pertandaan

#### Pasal 105

Dalam membangun bangun berupa bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104, harus terlebih dahulu mendapatkan IMB dari Bupati.

#### Pasal 106

- (1) Bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104, harus dapat mendukung citra dan suasana lingkungan kabupaten yang asri, indah, tertib, nyaman, dan aman.
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh merusak karakter lingkungan, keserasian lingkungan dan kelestarian lingkungan.

#### Pasal 107

- (1) Bangunan pertandaan dapat ditempatkan pada bangunan di dalam pekarangan, ruang umum, dan jembatan penyeberangan.
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan titik-titik tempat/lokasi pertandaan yang ditetapkan dengan keputusan Bupati.

#### Pasal 108

Bangunan pertandaan harus memenuhi persyaratan struktur yang kuat dan aman serta tidak membahayakan lingkungan dan keselamatan umum.

#### Paragraf 3

#### Bangunan Menara Telekomunikasi

#### Pasal 109

- (1) Bangunan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 harus kuat menahan beban angin, gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.
- (2) Penetapan ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (3) Perletakan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan.
- (4) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan kelayakan ruang, keseimbangan, tata keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya.
- (5) Menara telekomunikasi bersama (*co location*) ditetapkan berdasar kepadatan bangunan.
- (6) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama (*co location*) sebagaimana dimaksud pada ayat (5), titik lokasinya mengacu pada ketentuan yang berlaku.
- (7) Menara telekomunikasi diatas bangunan harus mempertimbangkan struktur bangunannya.

## BAB VI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Pertama Umum

#### Pasal 110

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini tetap harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

### Bagian Kedua Pembangunan

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 111

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi serta pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib melaksanakan secara tertib administrative dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional dan procedural dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai social budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (5) Pembangunan bangunan gedung di tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (6) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf2  
Perencanaan Teknis

Pasal 112

- (1) Perencanaan teknis harus dilakukan oleh tenaga ahli/berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini, sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (4) Gambar rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit terdiri dari:
  - a. gambar *site plan* (tata letak bangunan dan tanaman);
  - b. gambar rancangan arsitektur;
  - c. gambar dan perhitungan struktur;
  - d. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
  - e. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.

Pasal 113

- (1) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (1) untuk bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh tenaga ahli berpengalaman.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 112 ayat (1) untuk bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas lebih dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dan/atau bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh tenaga ahli atau penyedia jasa yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati.
- (3) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 112 ayat (1) untuk bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang keahlian dan nilai bangunan.
- (4) Tenaga ahli atau penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) memiliki surat izin sesuai bidangnya yang meliputi:
  - a. perencana tapak (*site plan*) dan landscape;
  - b. perancang arsitektur bangunan;
  - c. perancang struktur bangunan;
  - d. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
  - e. geologi tata lingkungan.
- (5) Terhadap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang

- direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
- a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan dinas terkait;
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, yang meliputi:
    - 1) memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
    - 2) pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
    - 3) memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
    - 4) memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi);
    - 5) membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
    - 6) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

#### Pasal 114

- (1) Setiap rencana teknis bangunan gedung umum dan bangunan gedung fungsi khusus harus mendapatkan pengesahan.
- (2) Pengesahan rencana teknis bangunan pada gedung umum sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan oleh pemerintah kabupaten setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (3) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

#### Pasal 115

Pada bangunan gedung umum, Bupati dapat menetapkan suatu bagian dan/atau lantai bangunan untuk fasilitas umum.

#### Pasal 116

Ruang utilitas di atas atap pelat dak, hanya dapat direncanakan dan apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat elektrik, mekanik, tangki air, cerobong, dan fungsi lain sebagai ruang bangunan.

#### Paragraf 3

#### Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 117

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh dinas kecuali untuk

bangunan gedung umum dan gedung fungsi khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 114.

- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

#### Pasal 118

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang baik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawing*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

#### Pasal 119

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 117 ayat (1) untuk bangunan sampai 2 (dua) lantai atau dengan luas sampai 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dilakukan oleh tenaga ahli/tenaga yang berpengalaman melaksanakan pekerjaan konstruksi bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 117 ayat (1) untuk bangunan lebih dari 2 (dua) lantai atau dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (3) Pelaksana harus bertanggung jawab terhadap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2).
- (4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan dokumen perencanaan dan persyaratan teknis serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.



#### Pasal 120

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi, pada lokasi pelaksanaan konstruksi harus dipasang papan nama kegiatan/proyek yang mudah dilihat masyarakat umum dan pada batas pekarangan harus dipagari setinggi paling rendah 2,5 m (dua koma lima meter), dengan memperhatikan keamanan, keserasian dan kebersihan sekelilingnya dan pagar tidak melampaui Garis Sempadan Jalan (GSJ).
- (2) Untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki, maka pagar kegiatan/proyek harus dibuat dengan konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan dan mengganggu.

#### Pasal 121

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, pelaksana wajib menyediakan bedeng, bangsal kerja, kamar mandi dan toilet untuk para pekerjanya yang bersifat sebagai bangunan sementara dengan terlebih dahulu mendapat arahan teknis dari dinas terkait.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar dan di bersihkan paling lama 30 hari kalender setelah kegiatan pelaksanaan konstruksi selesai.

#### Pasal 122

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan/proyek membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kabupaten.
- (2) Apabila jalan masuk lokasi kegiatan/proyek membangun sebagaimana dimaksud ayat (1) melintasi trotoar dan saluran umum maka wajib dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar dan masuk lokasi kegiatan membangun.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi harus dilengkapi dengan alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku dan sarana pembersih roda bagi kendaraan yang keluar dari lokasi kegiatan/proyek membangun.
- (4) Pada kegiatan pelaksanaan konstruksi yang tingginya lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau lebih dari 40 m (empat puluh meter) atau yang berada pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu-lintas udara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap lingkungannya.
- (6) Segala kerugian pihak lain yang ditimbulkan akibat kegiatan pelaksanaan konstruksi dan kerusakan fisik lingkungan yang ditimbulkan, menjadi beban dan tanggungjawab pelaksana dan/atau pemilik bangunan.
- (7) Pelaksanaan penggantian terhadap kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh pemerintah kabupaten.

#### Pasal 123

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, penggalian pondasi atau *basement* yang memerlukan *dewatering* (penurunan muka air) pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan *dewatering* ditetapkan oleh dinas terkait, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 124

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut sifat dan jenis pengamanannya memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

#### Pasal 125

- (1) Bila muncul suatu keraguan mengenai keamanan dari suatu struktur atau komponen struktur, dinas terkait dapat meminta supaya dilakukan penelitian terhadap kekuatan struktur.
- (2) Apabila pemasangan bahan finishing hasilnya dinilai kurang memenuhi persyaratan maka, harus dilakukan perbaikan/penggantian.
- (3) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini tidak memenuhi persyaratan maka dinas terkait dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (4) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan dahulu dengan test atau diuji dengan test laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh dinas terkait.

#### Pasal 126

- (1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli.
- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

#### Pasal 127

- (1) Pengamanan wajib dilakukan pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengganggu stabilitas bangunan di lokasi yang berbatasan.
- (2) Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu atau membahayakan keamanan dan keselamatan disekitarnya.

#### Pasal 128

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya, wajib dipasang jaring pengaman.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan/atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat

harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang aman, tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

- (3) Pelaksana dan/atau pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan/atau memperbaiki segala kerusakan terhadap lingkungan ataupun sarana prasarana Kabupaten akibat pelaksanaan pembangunan;
- (4) Pelaksanaan pembersihan dan perbaikan terhadap kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh pemerintah kabupaten.

#### Pasal 129

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan terjadi kegagalan struktur maka pembangunan harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungannya.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ternyata tidak dapat diatasi dengan penguatan dan dapat mengakibatkan penurunan struktur maka bangunan tersebut harus dibongkar.

#### Paragraf 4 Pengawasan Konstruksi

#### Pasal 130

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung merupakan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, pemeriksaan serta kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan

#### Pasal 131

- (1) Pemerintah kabupaten berwenang memerintahkan penghentian/penutupan kegiatan pelaksanaan konstruksi, meninggikan atau merendahkan dan/atau mengubah lingkungan, dan/atau memundurkan pagar atau batas pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum seperti:

- a. menghentikan atau menutup kegiatan pelaksanaan konstruksi yang dinilai belum sesuai dengan ketentuan sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
  - b. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga sesuai dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
  - c. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;
  - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia; dan
  - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya kegiatan pelaksanaan konstruksi, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan.
- (2) Bupati berwenang untuk menetapkan ketentuan pengawasan bangunan pada lingkungan khusus atau lingkungan yang dikecualikan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan pendapat tim ahli bangunan.

#### Pasal 132

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin dari dinas.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas dinas berwenang untuk:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat;
  - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
  - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum;
  - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
    - 1) pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan; dan
    - 2) peringatan tertulis dari dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Ketiga  
Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 133

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 21, pasal 32, Pasal 38, Pasal 48, Pasal 57, Pasal 67 dan Pasal 114, ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung Fungsi Khusus diatur lebih lanjut oleh menteri.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud, pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud, pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perseksi, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/landscape, lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.
- (5) Rekrutmen keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

Pasal 134

- (1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klarifikasi dari bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Bagian Keempat  
Pemanfaatan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 135

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.

- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, pasal 13 dan pasal 14 peraturan daerah ini.
- (6) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud, pada ayat (1) harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

## Paragraf 2 SLF Bangunan Gedung

### Pasal 136

- (1) Dinas menerbitkan Setifikat Laik Fungsi (SLF) terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Prosedur dan tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 137

- (1) Pemilik bangunan sebelum memanfaatkan bangunan, wajib mengajukan permohonan SLF.
- (2) Persyaratan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. berita acara pemeriksaan dari dinas;
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*); dan
  - c. fotokopi IMB.
- (3) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sudah sesuai dengan IMB, dinas menerbitkan SLF.
- (4) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditemukan perubahan bentuk bangunan dan/atau pemanfaatan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB maka pemilik diwajibkan segera mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.

#### Pasal 138

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh dinas dengan ketentuan:
  - a. untuk bangunan gedung setiap 5 (lima) tahun sekali; dan
  - b. untuk bangun-bangunan setiap 1 (satu) tahun sekali.
- (3) Atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dinas mengadakan penelitian mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas memberikan SLF apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan teknis dan administratif.

#### Pasal 139

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh pemerintah daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima tahun) untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada pemerintah daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.
- (3) SLF bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh pemerintah daerah.

#### Pasal 140

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila pemilik bangunan tidak memiliki SLF dan/atau bangunan penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Penghentian penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan terlebih dahulu memberikan surat peringatan tertulis.
- (4) Apabila pemilik bangunan tidak mengindahkan surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dinas dapat mencabut SLF.
- (5) Tata cara pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan peraturan Bupati.