



BUPATI BATANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG
NOMOR 2 TAHUN 2014

TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAKHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BATANG,

- Menimbang:
- a. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat melakukan kegiatan untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
 - b. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, memenuhi persyaratan administratif maupun teknis bangunan gedung serta agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya, bahwa perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan dalam wilayah Kabupaten Batang serta peningkatan peran serta masyarakat dan upaya pembinaan;
 - c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pembentukan Kabupaten Batang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 2918);
 5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

6. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3670);
8. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
9. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3888) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4412);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
11. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Undang – Undang Nomor 12 tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang – Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
13. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
14. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
15. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
16. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
17. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (Lembaran Negara

- Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739);
18. Undang-Undang Tahun Nomor 18 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
 19. 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);
 20. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
 21. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 22. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5063);
 23. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
 24. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
 25. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 26. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 27. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2012 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5432);
 28. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
 29. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
 30. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3381);

31. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1995 tentang Ijin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3596);
32. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
33. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1999 tentang Pengendalian Pencemaran Udara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3853);
34. 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);
35. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
36. 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);
37. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4146);
38. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
39. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
40. 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);
41. 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);
42. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);
43. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

- 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
44. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);
 45. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
 46. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Ijin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
 47. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2012 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Koordinasi, Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Kepolisian Khusus, Penyidik Pegawai Negeri Sipil Dan Bentuk-Bentuk Pengamanan Swakarsa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5298);
 48. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Rumah Tangga (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5347);
 49. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
 50. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993, tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
 51. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 276);
 52. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
 53. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
 54. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
 55. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 56. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
 57. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
 58. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
 59. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2008 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan Sistem Pengelolaan Air Limbah Permukiman (KSNP-SPALP);

60. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
61. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
62. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
63. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/PRT/M/2009 tentang Pedoman Persetujuan Substansi Dalam Penetapan Rancangan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah beserta Rencana Rincinya;
64. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 15/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
65. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
66. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
67. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
68. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
69. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Tahun 2010 Nomor 276);
70. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46 Seri E Nomor 7); sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan;
71. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil di Provinsi Jawa Tengah.
72. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6);
73. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2005 Tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2005 Nomor 2 Seri E Nomor 1);
74. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pengendalian Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2010 Nomor 16);
75. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Batang (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2011 Nomor 7);
76. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 22 tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2011 Nomor 22) sebagaimana telah

diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 22 tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2014 Nomor);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BATANG
dan
BUPATI BATANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Batang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Batang.
4. Bupati adalah Bupati Batang.
5. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Batang.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Batang.
7. Badan atau Kantor adalah Satuan Kerja perangkat daerah yang mempunyai tugas melaksanakan Pelayanan Terpadu.
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
12. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

13. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, 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 seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap bangunan.
14. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun, dengan konstruksi bangunan bawah terdiri dari pondasi pasangan batu kali, beton, dinding batu merah, kosen dan bangunan rangka atas menggunakan kayu kelas awet I dan kelas kuat I.
15. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, dengan konstruksi bangunan bawah terdiri dari pondasi pasangan batu kali, beton, dinding batu merah, kusen dan bangunan rangka atas menggunakan kayu kelas awet II dan kelas kuat II.
16. Bangunan Sementara/darurat adalah bangunan yang didirikan tidak dengan konstruksi permanen tapi dimaksudkan untuk digunakan secara penuh oleh masyarakat umum selama lebih dari 5 (lima) tahun.
17. Bangunan tradisional adalah bangunan gedung yang dibangun dengan menggunakan sebagian atau seluruhnya arsitektur, simbol, ornamen yang terdapat pada bangunan rumah adat.
18. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
19. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
20. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
21. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
22. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
23. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut. .
24. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
25. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.

26. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
27. Izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
28. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
29. Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah yang selanjutnya disebut RTRW Daerah adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
30. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat dengan RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota. Tingkat kedalaman /ketelitian peta sekecil kecilnya setara dengan skala 1 : 25.000 pada wilayah kabupaten dan 1: 5000 pada wilayah perkotaan.
31. Rencana Teknis Ruang Daerah atau Kota adalah rencana geometri pemanfaatan ruang daerah atau kota yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang kota dalam rangka pelaksanaan (proyek) pembangunan kota, dan mempunyai wilayah perencanaan yang mencakup sebagian atau keseluruhan kawasan tertentu. Tingkat kedalaman setara dengan peta skala 1 : 5000 sampai dengan 1 : 1000 yang menunjukkan pengaturan letak komponen ruang pada blok tertentu.
32. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
33. Peraturan Zonasi adalah peraturan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut dari pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
34. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah Kabupaten dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
35. Garis sempadan bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
36. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disebut PIMB Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah kabupaten untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
37. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh pemerintah atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian

- penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penata usaha proses penerbitan IMB.
38. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada pemerintah kabupaten.
 39. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
 40. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
 41. Koefisien dasar bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
 42. Koefisien lantai bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
 43. Koefisien daerah hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
 44. Koefisien tapak basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
 45. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
 46. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
 47. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
 48. Dokumen rencana teknis pembongkaran (RTB) adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui pemerintah kabupaten dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
 49. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
 50. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.

51. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
52. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
53. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
54. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah kabupaten kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
55. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
56. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
57. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
58. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
59. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
60. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
61. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
62. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
63. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
64. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.

65. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
66. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
67. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
68. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
69. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh pemerintah kabupaten.
70. Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
71. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
72. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
73. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
74. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.
75. Penyidik adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil Tertentu yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
76. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten yang diberi wewenang khusus oleh Undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II ASAS, MAKSUD, TUJUAN, DAN LINGKUP

Bagian Kesatu Asas

Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berdasarkan asas :

- a. Kemanfaatan;

- b. Keselamatan;
- c. Keseimbangan; dan
- d. Keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kedua Maksud dan Tujuan

Pasal 3

- (1) Maksud dari peraturan daerah ini adalah sebagai acuan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peraturan daerah ini bertujuan untuk :
 - a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 - b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
 - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah tentang ini meliputi :

- a. Ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung,;
- b. Persyaratan teknis bangunan gedung;
- c. Penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG);
- e. Penyedia Jasa Konstruksi;
- f. Retribusi;
- g. Peran serta masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
- h. Sanksi.

BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW kabupaten , RDTR, Peraturan Zonasi dan / atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi :
 - a. bangunan gedung fungsi hunian;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. bangunan gedung fungsi khusus;
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung yang sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW kabupaten RDTR, Peraturan Zonasi dan / atau RTBL dan persyaratan yang diwajibkan yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung .
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh bupati melalui penerbitan IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Pemerintah Daerah .

Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung .
- (2) Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. Tingkat Kompleksitas meliputi:
 - 1) Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
 - 2) Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana, dan;
 - 3) Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
 - b. Tingkat Permanensi meliputi:
 - 1) Bangunan gedung darurat atau sementara;
 - 2) Bangunan gedung semi permanen; dan
 - 3) Bangunan gedung permanen.
 - c. Tingkat Risiko Bahaya Kebakaran meliputi:
 - 1) Tingkat risiko kebakaran rendah;
 - 2) Tingkat risiko kebakaran sedang ; dan
 - 3) Tingkat risiko kebakaran tinggi.
 - d. Zonasi Gempa.
 - e. Lokasi meliputi:
 - 1) bangunan gedung di lokasi renggang;
 - 2) bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - 3) bangunan gedung di lokasi padat .
 - f. Ketinggian bangunan gedung meliputi:
 - 1) bangunan gedung bertingkat rendah;
 - 2) bangunan gedung bertingkat sedang; ~~dan~~
 - 3) bangunan gedung bertingkat tinggi.
 - g. Menurut Luasannya, bangunan gedung meliputi :
 - 1) bangunan gedung dengan luas kurang dari 100 m²;
 - 2) bangunan gedung dengan luas 100 – 500 m²;
 - 3) bangunan gedung dengan Luas 500 – 1000 m²;
 - 4) bangunan gedung dengan luas diatas 1000 m²
 - h. Kepemilikan meliputi :
 - 1) bangunan gedung milik Negara/Daerah;
 - 2) bangunan gedung milik perorangan ; dan
 - 3) bangunan gedung milik badan usaha.

- (3) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
 - a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek paling lama 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan mock up (percontohan skala 1 : 1);
 - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah paling lama 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek; dan
 - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

Bagian Ketiga Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW kabupaten, RDTR, Peraturan Zonasi dan / atau RTBL.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melalui proses penerbitan IMB baru.
- (6) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 9

Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Fungsi bangunan gedung dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/retaining wall, turap batas kavling/persil.
 - b. Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga.
 - c. Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka.
 - d. Konstruksi penghubung berupa jembatan, box culvert, jembatan penyeberangan.
 - e. Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir bawah tanah.
 - f. Konstruksi menara berupa menara antenna, menara reservoir, cerobong.
 - g. Konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan,
 - h. Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan.

- i. Konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).
- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
 - 1) persyaratan peruntukan lokasi;
 - 2) intensitas bangunan gedung;
 - 3) arsitektur bangunan gedung;
 - 4) pengendalian dampak lingkungan;
 - 5) rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung yang terdiri atas :
 - 1) persyaratan keselamatan ;
 - 2) kesehatan ;
 - 3) kenyamanan ;
 - 4) kemudahan.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif

Paragraf 1 Status kepemilikan hak atas tanah

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status dan alas hak atas kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sertifikat hak atas tanah, sedangkan alas hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. girik/petuk;
 - b. akta tanah yang dibuat oleh PPAT/Notaris;
 - c. Segel/kuitansi yang berkaitan dengan bukti penguasaan kepemilikan tanah;
 - d. SK Pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;
 - e. Bukti lain yang berkaitan dengan penguasaan dan kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.

- (3) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada bidang tanah yang status dan alas haknya adalah tanah non pertanian.
- (4) Pada pembangunan bangunan gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain (perorangan, badan usaha atau Pemerintah Daerah) pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis tentang hak dan kewajiban masing - masing pihak.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya perjanjian atas tanah.

Paragraf 2

Status kepemilikan bangunan gedung

Pasal 13

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung wajib memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah , kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (6) Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan bangunan gedung mengikuti peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

IMB

Pasal 14

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari Pemerintah Daerah untuk kegiatan:
 - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pelestarian/pemugaran dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Ijin bangunan tidak diperlukan untuk pekerjaan-pekerjaan :
 - a. Memlester; mengapur, mengecat, mengetir, melekatkan bahan penghias dinding dan menurap;
 - b. Memperbaiki retak bangunan;
 - c. Memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
 - d. Memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m² ;
 - e. Membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 - f. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas;
 - g. Membongkar dan memperbaiki jubin, pintu, jendela, plafond dan got-got;
 - h. Memperbaiki atau memperbaharui atas termasuk usuk-usuk dan reng asal tidak merubah bentuk atap dan tidak digunakan alat-alat atap yang lebih berat;

- i. Membuat lobang-lobang penerangan dan udara serta membuat emperan-emperan;
 - j. Membuat fondasi-fondasi ringan untuk kepentingan kesehatan dan atau pemindahan mesin-mesin dalam bangunan khusus, peti besi dan trap-trap;
 - k. Membuat batas halaman yang tidak terdiri dari batu pasangan
 - l. Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula;
 - m. Memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
 - n. Membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - o. Membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
 - p. Membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki dokumen baru IMB.
- (4) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma – cuma surat keterangan rencana kota berupa Informasi Tata Ruang (ITR) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (5) Permohonan IMB dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (6) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri dari :
- a. Surat bukti status hak atas tanah;
 - b. surat bukti tentang status bangunan gedung;
 - c. dokumen/surat – surat lainnya yang terkait.
- (7) Dokumen surat-surat yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berupa Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), rekomendasi dari instansi terkait, dan surat-surat lainnya seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (8) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi :
- a. bangunan gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, dan rumah deret sederhana, bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai, dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lainnya pada umumnya; dan
 - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus.
- (9) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas:
- a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
 - 1. Fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 - 2. Luas lantai dasar bangunan gedung;
 - 3. total luas lantai bangunan gedung;
 - 4. Ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 - 5. Rencana pelaksanaan.
 - b. Dokumen rencana teknis yang meliputi :
 - 1. Gambar pra rencana bangunan yang terdiri dari gambar/siteplan/situsi, denah, tampak dan gambar potongan;
 - 2. Spesifikasi teknis bangunan gedung;
 - 3. Rancangan arsitektur bangunan gedung;
 - 4. Rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 - 5. Rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;

6. Spesifikasi umum bangunan gedung;
7. Perhitungan struktur untuk :
 - a) Bangunan gedung 1 (satu) lantai dengan bentang struktur lebih dari 11 meter;
 - b) Bangunan gedung 2 (dua) lantai dengan bentang struktur lebih dari 7 meter;
 - c) Bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai;
8. Perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);
9. Rekomendasi instansi terkait.

Pasal 15

- (1) Permohonan IMB dilakukan dengan mengisi formulir PIMB Gedung dan melampirkan dokumen administratif dan dokumen teknis,.
- (2) Formulir PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh Pemerintah Daerah dan dapat diisi oleh:
 - a. pemilik bangunan gedung; dan
 - b. perencana arsitektur sebagai authorized person/orang yang diberi kuasa yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (3) Pemerintah Daerah wajib menyediakan keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi sekurang-kurangnya:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas 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;
 - i. jaringan utilitas kabupaten; dan
 - j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.
- (4) Pemerintah Daerah menyediakan formulir PIMB yang berisikan isian data terkait mengenai bangunan gedung yang akan didirikan.

Pasal 16

- (1) Setiap PIMB gedung yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan PIMB bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu meliputi:
 - a. pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis; dan
 - b. pengembalian PIMB yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian PIMB bangunan gedung tertentu sebagai kelanjutan pemeriksaan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis yang tidak dikembalikan meliputi:
 - a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
 - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh TABG;
 - d. dengar pendapat publik; dan
 - e. pertimbangan teknis oleh TABG.

- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan ayat (3), disetujui dan disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Pengesahan dokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali:
 - a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;
 - b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik bangunan gedung; dan
 - c. mengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama.

Pasal 18

- (1) Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan melakukan pemeriksaan dan menilai syarat-syarat serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) .
- (3) Pemeriksaan dan penilaian serta penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB secara lengkap dan benar.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB secara lengkap dan benar.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran IMB ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya.
- (6) Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan menertibkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 19

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bupati dapat meminta pemohon IMB, untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menyetujui, menunda atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

Pasal 20

- (1) Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan dapat menunda menerbitkan IMB apabila:

- a. Bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan.
- b. Bupati sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (3) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila bangunan gedung yang akan dibangun :
 - a. Tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
 - b. Penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
 - c. Mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - d. Mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada ,dan;
 - e. Terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 21

- (1) Surat penolakan permohonan IMB harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Bupati.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga bupati harus menerbitkan IMB.

Pasal 22

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila :
 - a. Pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan.
 - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar.
 - c. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud ada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis tiga kali berturut turut dengan tenggang waktu 30 hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Paragraf 4
IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau
Prasarana/Sarana Umum

Pasal 23

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

Paragraf 5
Kelembagaan

Pasal 24

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Pasal 25

- Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :
- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 26

- (1) Setiap mengerjakan pembuatan bangunan baru atau perubahan bentuk, pemegang ijin wajib mentaati Persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi :
 - a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 - b. persyaratan arsitektur bangunan gedung;
 - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan;
- (2) Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTRK dan/atau persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL)
- (3) Bangunan gedung yang akan dibangun wajib memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri :
 - a. Kepadatan dan ketinggian bangunan;
 - b. Penetapan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan jumlah lantai;
 - c. Perhitungan KDB dan KLB;
 - d. Garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
 - e. Jarak bebas bangunan;
 - f. Pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 27

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi :
 - a. persyaratan keselamatan;
 - b. persyaratan kesehatan;
 - c. persyaratan kenyamanan; dan
 - d. persyaratan kemudahan
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Keempat

Pembangunan bangunan gedung diatas/atau dibawah tanah, air atau prasarana/sarana umum, dan pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air

Pasal 28

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan;
 - d. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW dan /atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal ;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan;
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dibawah dan/atau diatas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW dan /atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak meminimalkan pencemaran ;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan, dan;
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW dan /atau RDTR Daerah dan/atau RTBL;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan Standard Nasional Indonesia (SNI);
 - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Kelima
Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1
Kearifan Lokal

Pasal 29

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan:
 - a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung; dan
 - b. sebagai inspirasi untuk ciri kabupaten atau bagian kabupaten untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.
- (2) Pemerintah Daerah memelihara keahlian bidang bangunan gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-bangunan gedung baru/modern yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/idiom tradisional.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Persyaratan Administratif dan Teknis Bangunan Gedung Lama dan/atau
Bangunan Gedung Adat

Pasal 30

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung (IMB).
- (3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 31

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 32

- (1) Bupati menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
 - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa basecamp;
 - b. kegiatan pembangunan berupa direksi keet atau kantor dan gudang proyek; dan
 - c. kegiatan pameran/promosi berupa mock-up rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah pre-cast, rumah knock down.

Pasal 33

- (1) Bupati menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa basecamp; dan
 - b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk bangunan gedung:
 - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
 - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan
 - c. kegiatan pembangunan berupa direksi keet atau kantor dan gudang proyek.

Pasal 34

- (1) Bangunan gedung semi permanen diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
 - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 35

- (1) Bangunan gedung darurat diberikan IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. sifat struktur darurat; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

Bagian Ketujuh
Bangunan Gedung Semi Permanen
Dan Bangunan Gedung Darurat

Paragraf 1
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat

Pasal 36

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kedelapan
Bangunan Gedung
Di Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam

Paragraf 1
Di lokasi jalur gempa

Pasal 37

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Zonasi Gempa.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi gempa memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam gempa.
- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, pemerintah daerah dapat menetapkan dengan keputusan suatu lokasi yang berpotensi bencana alam gempa.

Paragraf 2
Di lokasi bencana geologi dan longsor

Pasal 38

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi dan longsor memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi dan longsor.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana geologi dan longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, pemerintah daerah dapat menetapkan suatu lokasi yang berpotensi bencana geologi dan longsor dengan keputusan bupati setelah mendapat rekomendasi instansi berwenang.

Paragraf 3
Di lokasi Gunung Berapi (Pegunungan dan perbukitan)

Pasal 39

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gunung berapi harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan bencana letusan gunung berapi.
- (2) Potensi bencana letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa letusan yang menimbulkan hujan abu, awan panas, gas beracun atau banjir lahar dingin.

- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, pemerintah daerah dapat menetapkan suatu lokasi yang berpotensi bencana letusan gunung berapi dengan keputusan bupati setelah mendapat rekomendasi instansi berwenang.

Bagian Kesembilan Pembangunan Perumahan

Pasal 40

- (1) Penyelenggaraan pembangunan perumahan baik oleh pemerintah, pengembang maupun secara swadaya harus memperhatikan prasarana lingkungan sekitar.
- (2) Pembangunan perumahan perlu mengintegrasikan jalan lingkungan sekitar, ketinggian / peil lingkungan dan drainase kawasan.
- (3) Sistem sanitasi lingkungan permukiman dapat dibuat komunal dengan tetap memperhatikan kesehatan lingkungan.
- (4) Pembangunan kawasan permukiman/perumahan/rumah susun/apartemen baru oleh pengembang/developer wajib memiliki sistem pengolahan limbah (IPAL).

BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 41

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan , pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Didalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua Kegiatan Pembangunan

Pasal 42

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

Pasal 43

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

Paragraf 1 Perencanaan Teknis

Pasal 44

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

Paragraf 2 Dokumen Rencana Teknis

Pasal 45

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung dapat meliputi :
 - a. rencana teknis arsitektur;
 - b. struktur dan konstruksi;
 - c. mekanikal/elektrikal;
 - d. Gambar detail;
 - e. syarat syarat umum dan syarat teknis;
 - f. rencana anggaran biaya pembangunan;
 - g. laporan perencanaan; dan
 - h. metode pelaksanaan
- (2) Dokumen rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan

mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal hal sebagai berikut :
 - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 3

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 46

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia Jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Perencana arsitektur;
 - b. Perencana stuktur;
 - c. Perencana mekanikal;
 - d. Perencana elektrik;
 - e. Perencana proteksi kebakaran;
 - f. Perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan reknsis bangunan gedung meliputi :
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan;
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung .
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1
Umum

Pasal 47

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

Pasal 48

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan meliputi:

- a. Nama dan Alamat;
- b. Nomor IMB;
- c. Lokasi Bangunan; dan
- d. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pasal 49

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

Pasal 50

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan .
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (as built drawings) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .
- (5) Kegiatan pemeriksaaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar

pelaksanaan pekerjaan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung ,peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia Jasa/ pengembang mengajukan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah .

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 51

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

Pasal 52

Petugas pengawas berwenang:

- a. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenalan dan surat tugas.
- b. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB.
- c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
- d. Menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 53

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik /pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah .

Pasal 54

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
- (3) Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 55

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana,

bangunan gedung lainnya atau bangunan gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.

- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian .
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 56

- (1) Pemerintah Daerah khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung ,melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana .
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia , instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 4

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 57

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesainya pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF .
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai berikut :
- a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah.
 2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung.
 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung.
 2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai berikut :
- a. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja.
 2. pengujian lapangan (on site) dan atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi tahu peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
 - b. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan.
 2. pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur ,komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas , arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama, pemeriksaan berkala.

Paragraf 6 Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 58

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung :

- a. Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.

- b. Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a meliputi bangunan baru dan bangunan yang telah ada.
- c. Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan gedung.
- d. Pemerintah Daerah menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah .
- e. Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah berkoordinasi dengan Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.

Bagian Keempat Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 59

Kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung meliputi kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF dan pengawasan pemanfaatan

Pasal 60

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF .
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2 Pemeliharaan

Pasal 61

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan proses pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan kedalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3 Perawatan

Pasal 62

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan gedung.

- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan proses pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4 Pemeriksaan Berkala

Pasal 63

- (1) Pemeriksaan bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan dan dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung ;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.

Paragraf 5 Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 64

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung, sebelum memanfaatkan bangunannya wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (2) Sertifikat Laik Fungsi diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui Permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (3) Prosedur, tata cara dan persyaratan penerbitan dan permohonan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Sertifikat laik fungsi berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dan 5 (lima) tahun untuk bangunan lainnya serta wajib diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.
- (5) Pemilik dan/atau penggunaan bangunan gedung dan bangunan bukan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 hari kelender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.

- (6) Terhadap bangunan-bangunan yang telah berdiri atau sedang dalam proses pembangunan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) namun belum memiliki sertifikat laik fungsi diwajibkan untuk membuat sertifikat laik fungsi.

Paragraf 6
Perpanjangan SLF

Pasal 65

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan yaitu :
 - a. 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 lantai.;
 - b. 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (2) Bangunan gedung hunian rumah tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
 - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi
- (5) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) .
- (6) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (7) Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 7
Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung

Pasal 66

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat, dan;
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 8
Pelestarian

Pasal 67

- (1) Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian .

- (2) pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 9
Penetapan dan pendaftaran bangunan gedung
yang dilestarikan

Pasal 68

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
 - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah.
 - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya.
 - c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Pemerintah Daerah melalui Dinas terkait mencatat membidangi bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan mencatat keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 10
Pemanfaatan Bangunan Gedung
yang Dilestarikan

Pasal 69

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindah tangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah .
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.

Pasal 70

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Kelima Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 71

- (1) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 72

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna; masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
 - d. pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah .
- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari Bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal tidak mampu biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah .

Paragraf 3 Rencana teknis pembongkaran

Pasal 73

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah , setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4 Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 74

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran
Bangunan Gedung

Pasal 75

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah .
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah .
- (4) Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana

Paragraf 1
Penanggulangan Darurat

Pasal 76

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Bupati untuk bencana alam skala daerah.
- (5) Didalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang undangan terkait.

Paragraf 2
Bangunan gedung umum sebagai tempat penampungan

Pasal 77

- (1) Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Ketujuh
Rehabilitasi Pasca Bencana

Pasal 78

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah .
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, sumber daya manusia
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat , budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB, atau ;
 - b. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau;
 - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung ;
 - d. Memberi kemudahan kepada permohonan SLF.
 - e. Bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan di fasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Pasal 79

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

BAB VI
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu
Pembentukan TABG

Pasal 80

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh bupati

Pasal 81

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari :
 - a. Pengarah;
 - b. Ketua;
 - c. Wakil ketua;
 - d. Sekretaris;
 - e. Anggota
- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli diluar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi;
 - d. instansi pemerintah
- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah .
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam suatu database daftar anggota TABG.

Bagian Kedua Tugas Dan Fungsi

Pasal 82

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

Pasal 83

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Pembiayaan TABG

Pasal 84

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD daerah.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Biaya pengelolaan database.
 - b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari
 - 1) Biaya sekretariat;
 - 2) Persidangan;
 - 3) Honorarium dan tunjangan;
 - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PERAN MASYARAKAT

Paragraf 1
Lingkup peran masyarakat

Pasal 85

- Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas :
- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 86

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. dilakukan secara obyektif.
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab.
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
 - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan /atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.

- c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/ atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
 - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.
 - (5) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindak lanjuti laporan sebagai dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangandan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 87

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
 - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung.
 - b. Pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada :
 - a. Pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.
 - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung .
- (3) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindak lanjuti laporan sebagai dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 88

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Daerah .
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh :
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. masyarakat hukum adat.
 melalui penyampaian masukan secara tertulis.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Pasal 89

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan bertujuan untuk mendorong masyarakat agar

- merasa berkepentingan dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh :
 - a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli, atau;
 - e. masyarakat hukum adat.
 - (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah , kecuali untuk bangunan fungsi khusus yang difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah .
 - (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah .

Paragraf 2

Forum dengar pendapat

Pasal 90

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraanyang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
 - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. penyebar luasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat pada umumnya khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi kesimpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Gugatan Perwakilan

Pasal 91

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu pemerintah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4
Bentuk Peran Masyarakat dalam
tahap rencana pembangunan

Pasal 92

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peraturan daerah tentang RTRW, peraturan daerah tentang RDTR kabupaten, peraturan daerah tentang peraturan zonasi.
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 5
Bentuk Peran Masyarakat Dalam Proses
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 93

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum.

- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 6
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 94

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- b. Mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 7
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 95

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, yang memerlukan pemeliharaan.
- b. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya.
- c. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- d. Melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik didalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 96

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya.
- b. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya.

- c. Melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- d. Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 9
Tindak lanjut peran masyarakat

Pasal 97

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang undangan.

BAB VIII
PEMBINAAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 98

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua
Pengaturan

Pasal 99

- (1) Kebijakan pengaturan dapat dituangkan kedalam pedoman, teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (2) Didalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan peraturan daerah tentang RTRW daerah, peraturan daerah tentang RDTR daerah, peraturan daerah tentang Peraturan zonasi dan dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakansebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pemberdayaan

Pasal 100

- (1) Pemberdayaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan

penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.

- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 101

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

- a. Forum dengar pendapat dengan masyarakat.
- b. Pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping.
- c. Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergilir; dan/atau
- d. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi daam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 102

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan daerah di bidang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB gedung, SLF bangunan gedung, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat :
 - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
 - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.
 - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat berupa tanda jasa dan/atau insentif.

BAB IX PRASARANA BANGUNAN GEDUNG YANG BERDIRI SENDIRI

Pasal 103

- (1) Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi :
 - a. menara telekomunikasi;
 - b. menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi;
 - c. billboard/baliho, papan reklame, jembatan penyeberangan dan monumen/tugu, gapura/gerbang wilayah;wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung.
- (2) Bangunan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki IMB.
- (3) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran bangunan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.
- (4) IMB bangunan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diterbitkan atas dasar permohonan yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.

- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF bangunan lainnya dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (6) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan lainnya mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Bagian Pertama
Menara Telekomunikasi

Pasal 104

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 103 ayat (1) huruf a mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;
 - b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan kabupaten sesuai RTRW yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksi menara, kawasan pusat pemerintah kabupaten, lokasi kantor pemerintahan kecamatan dan pemerintahan kelurahan, kawasan istana, dan kawasan pariwisata.
 - c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara;
 - d. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi ditetapkan wajib mengikuti tata cara dan penghitungan retribusi IMB prasarana bangunan gedung.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan:
 - a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan
 - b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI yang terkait.
- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (5) Bangunan menara telekomunikasi harus kuat menahan beban angin, gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.
- (6) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.
- (7) Penetapan ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (8) Perletakan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan.
- (9) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan kelayakan tata ruang, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya.
- (10) Menara telekomunikasi bersama (Co location) ditetapkan berdasar kepadatan bangunan.

- (11) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama (Co location) sebagaimana dimaksud pada ayat (6) titik lokasinya mengacu pada ketentuan yang berlaku.
- (12) Menara telekomunikasi di atas bangunan harus mempertimbangkan kekuatan struktur bangunannya.

Bagian Kedua Menara SUTET dan SUTT

Pasal 105

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi sebagaimana dimaksud dalam pasal 103 ayat (1) huruf b tidak boleh bertentangan dengan RTRW.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan dinas.
- (4) Lokasi pembangunan menara SUTET dan SUTT mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Dalam pendirian menara SUTET dan SUTT, instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan instansi terkait.

Bagian Ketiga Billboard/Baliho, Papan Reklame, Jembatan Penyeberangan dan Monumen/Tugu, Gapura/Gerbang Wilayah

Pasal 106

- (1) Lokasi pembangunan billboard/baliho dan papan reklame lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 103 ayat (1) huruf c harus mengikuti RTRW, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi billboard/baliho dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan promosi harus berkoordinasi dengan dinas.
- (4) Lokasi pembangunan billboard/baliho, papan reklame, jembatan penyeberangan dan monumen/tugu, gapura/gerbang wilayah mengikuti RTRW, RDTRK dan/atau RTBL atau disesuaikan dengan titik-titik lokasi yang ditentukan oleh Bupati dan tidak boleh merusak karakter lingkungan, keserasian lingkungan dan kelestarian lingkungan.
- (5) Instansi/biro/lembaga yang bertanggungjawab dalam penyediaan billboard/baliho, papan reklame, jembatan penyeberangan dan monumen/tugu, gapura/gerbang wilayah/ kabupaten harus berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (6) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dapat mendukung citra dan suasana perkotaan yang asri, indah, tertib, nyaman dan aman.

Pasal 107

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang wilayah dan jembatan penyeberangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 103 ayat (1) huruf c harus mengikuti RTRW dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang kabupaten dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan monumen/tugu, gerbang kabupaten dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan dinas.

Bagian Keempat
Perizinan

Pasal 108

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri diterbitkan oleh badan atas dasar permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.
- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.

Pasal 109

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (2) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

BAB X
PENYIDIKAN DAN PEMBUKTIAN

Bagian kesatu
Penyidikan

Pasal 110

- (1) PPNSD dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang Bangunan Gedung.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Bangunan Gedung;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;
 - d. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - e. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;
 - g. menyuruh berhenti dan atau melarang seseorang meninggalkan tempat atau ruangan pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf d;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan;
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang Bangunan Gedung menurut hukum yang berlaku.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memberi catatan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Kedua Pembuktian

Pasal 111

Alat bukti yang sah dalam tuntutan tindak pidana bangunan gedung terdiri atas :

- a. Keterangan sanksi.
- b. Keterangan ahli.
- c. Surat.
- d. Petunjuk.
- e. Keterangan terdakwa, dan / atau
- f. Alat bukti lain, termasuk alat bukti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

BAB XI KETENTUAN SANKSI

Pasal 112

- (1) Bupati dapat mengenakan sanksi administratif dan/atau sanksi denda kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sanksi dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik/pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 113

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. Peringatan tertulis,
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan,
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan,
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan,
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan (IMB),
 - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan (IMB),
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi,
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi, atau
 - i. Perintah pembongkaran.
- (2) Bupati berwenang memerintahkan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan yang tidak memiliki IMB.
- (3) Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dan setelah diterimanya perintah penghentian sementara sebagaimana tersebut pada ayat (2) pasal ini, pelaksanaan pembangunan yang dilakukan harus sudah memiliki IMB.
- (4) Setelah lewat jangka waktu tersebut pada ayat (3) pasal ini, ternyata pelaksanaan pembangunan belum memiliki IMB, Bupati berwenang memerintahkan penghentian pelaksanaan pembangunan.

Pasal 114

- (1) Bupati dapat memberikan perintah pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang tidak memiliki IMB.
- (2) Apabila Selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sesudah perintah pembongkaran sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini disampaikan, pemilik bangunan tidak mematuhi perintah tersebut, pembongkaran dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah atas biaya Pemerintah Daerah
- (3) IMB dapat dicabut apabila :
 - a. Persyaratan yang menjadi dasar diberikannya IMB terbukti tidak benar.
 - b. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan atau merubah bangunan menyimpang dari rencana yang disahkan dalam IMB.
 - c. Setelah 6 (enam) bulan diberikannya IMB pelaksanaan pekerjaan belum dimulai.
 - d. Setelah pelaksanaan pekerjaan dimulai kemudian dihentikan berturut-turut selama 12 (dua belas) bulan.
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelum ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Pasal 115

Selain sanksi administratif, pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang/telah dibangun.

BAB XII KETENTUAN PIDANA

Pasal 116

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 14 Ayat (1), Pasal 26 Ayat (1) dan Ayat (3), Pasal 64 Ayat (1), Pasal 69 Ayat (4) , dipidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan / atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Setiap pemilik/pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan mengenai bangunan yang terdapat pada Peraturan Daerah ini, apabila karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup dan mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap orang pribadi/badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan mengenai bangunan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan / atau pidana denda sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) adalah pelanggaran.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 117

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Pemilik bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB selambat-lambatnya 5 (lima) Tahun setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku dengan dilengkapi SLF dan sesuai dengan peruntukan ruang.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (4) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, maka bangunan gedung tersebut perlu di lakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (5) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF.
- (6) Dalam hal Peraturan Daerah tentang RDTR dan RTBL belum ditetapkan, maka persyaratan tata bangunan dan lingkungan serta persyaratan keandalan bangunan dalam penerbitan IMB mengacu pada Peraturan Daerah RTRW.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 118

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Batang
pada tanggal 21 Juli 2014

BUPATI BATANG,
ttd

YOYOK RIYO SUDIBYO

Diundangkan di Batang
pada tanggal 21 Juli 2014
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BATANG,
ttd

NASIKHIN
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BATANG TAHUN 2014 NOMOR 2
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG, PROVINSI JAWA TENGAH:
(76/2014)

Salinan sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM,
ttd

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

UMUM

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan yang mengatur penataan ruang, memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan bangunan gedung dapat berbeda

dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat di dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniyah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui gugatan perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan bertujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung oleh penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan keresah di lapangan, dengan tetap

mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain. Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati (Perbup)/walikota dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

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

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Daerah Tentang bangunan Gedung:

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan satu kesatuan sistem yang meliputi kegiatan:
 - a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. pelestarian; dan
 - d. pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dikendalikan melalui :
 - a. IMB;
 - b. SLF;
 - c. bukti kepemilikan bangunan gedung; dan
 - d. persetujuan rencana teknis bongkar bangunan gedung.

Pasal 5

Ayat (1) :

Cukup jelas

Ayat (2) :

huruf a.

Bangunan gedung dengan fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk :

1. bangunan rumah tinggal tunggal;
2. bangunan rumah tinggal deret; kopel
3. bangunan rumah tinggal susun; dan
4. bangunan rumah tinggal sementara : bangunan yang dibangun untuk hunian sementara waktu sambil menunggu selesainya bangunan hunian yang bersifat permanen, misalnya bangunan untuk penampungan pengungsian dalam hal terjadi bencana alam atau bencana sosial.

huruf b

Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:

1. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
2. bangunan gereja, kapel;
3. bangunan pura;
4. bangunan vihara;
5. bangunan kelenteng; dan
6. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

huruf c.

Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:

1. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
2. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
3. bangunan gedung pabrik;
4. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
5. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
6. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; dan
7. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.

huruf d.

Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:

1. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
2. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
3. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
4. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, dan laboratorium lainnya, dan;
5. bangunan gedung pelayanan umum seperti gedung pemerintah, bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.

huruf e.

Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi. Bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi antara lain bangunan militer dan , istana kepresidenan , wisma negara, bangunan gedung fungsi pertahanan. gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Ayat (3) :

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :

1. bangunan rumah – toko (ruko);

2. bangunan rumah –kantor (rukan);
3. bangunan kantor-toko
4. bangunan gedung mal-apartmen-perkantoran; dan
5. bangunan gedung mal-apartmen-perkantoran- perhotelan : Yang dimaksud dengan bangunan gedung mal-apartmen-perkantoran-perhotelan antara bangunan gedung yang didalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/ apartmen , tempat perkantoran dan hotel.

Pasal 6

Ayat (1) :

Cukup jelas

Ayat (2) :

Cukup jelas

Ayat (3) :

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1):

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

- 1) bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
- 2) bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
- 3) bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

huruf c

- 1) bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7; Berada di zona campuran dan perdagangan dan jasa ; R1 dan R2
- 2) bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 dan 6;
- 3) bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4; dan

- 4) angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

huruf d

Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

huruf e

- 1) bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kabupaten atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.
- 2) bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman.
- 3) bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kabupaten.

huruf f

- 1) bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
- 2) bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
- 3) bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
- 4) jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
- 5) tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.

huruf g

Cukup jelas

huruf h

- 1) kepemilikan Pemerintah Daerah sebagai bangunan; gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya, dan yayasan-yayasan milik umum;
 - 2) kepemilikan oleh perorangan; dan
 - 3) kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta;
- Kepemilikan atas bangunan gedung dibuktikan antara lain dengan IMB atau surat keterangan Kepemilikan bangunan pada bangunan rumah susun.

Pasal 8

Ayat (1) :

Klasifikasi bangunan gedung menjadi dasar penetapan indeks dalam rumus penghitungan retribusi IMB. Oleh karena itu setiap permohonan IMB klasifikasi bangunan gedung yang diajukan harus sudah jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1) s.d ayat (3)
cukup jelas

Ayat (4)

Peraturan perundang – undangan yang dimaksud adalah Peraturan Presiden (pasal 8 ayat (4) UU no. 28 tahun 2002, pasal 12 Pp no. 36 th 2005)

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup Jelas.

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

Cukup Jelas

Pasal 27

Persyaratan teknis dapat dilihat pada lampiran.

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Kearifan lokal dan sistim nilai merupakan sikap budaya masyarakat hukum adat setempat didalam penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Pasal 30

Ayat (1)

Pada prinsipnya bangunan gedung lama dan/atau adat memiliki kelengkapan persyaratan administratif yang sederhana, namun jika tidak ada, pemerintah kabupaten dapat memberi kesempatan untuk mengurus pembuatan dokumen untuk kekuatan hukum bangunan gedung tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 31

Bangunan gedung lama dan/atau adat didirikan dengan prinsip kearifan lokal, filosofi dan teknologi pada zamannya. Ada kemungkinan persamaan dan perbedaan dengan prinsip teknologi yang dikenal sekarang.

Pasal 32

Ayat (1)

Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun. Dengan demikian konstruksi bangunan gedung dibuat bersifat semi permanen dengan bahan bangunan yang sesuai, namun dapat ditingkatkan menjadi permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 33

Bangunan gedung darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun. Bangunan gedung darurat dapat didirikan di lokasi yang peruntukannya sementara karena dimaksudkan untuk menjaga kelangsungan kegiatan untuk nantinya dipulihkan atau dibongkar. Contoh: bangunan kios sementara didirikan di jalan kompleks pertokoan atau pasar untuk pembangunan baru atau renovasi bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan, atau karena kebutuhan ruang yang meningkat. Oleh karena itu konstruksinya dibuat bersifat tidak permanen dengan bahan bangunan yang tidak bertahan lama tingkat keawetannya.

Pasal 34

ayat (1)

huruf a

Umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun adalah sebagai perkiraan konstruksi dapat bertahan mencapai 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun jika tidak ada bencana yang mempengaruhinya.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun adalah waktu penggunaan sementara jangka menengah yang ditetapkan dalam penerbitan IMB. Contoh: untuk penerbitan IMB bangunan gedung anjungan pameran yang berlangsung sampai dengan 3 (tiga) bulan walaupun dengan bahan bangunan berkualitas permanen seperti baja. Direksi keet dapat juga dibangun dengan bahan bangunan untuk konstruksi permanen untuk proyek multiyears.

Pasal 35

ayat (1)

huruf a

Umur layanan 3 (tiga) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun adalah sebagai perkiraan konstruksi dapat bertahan mencapai 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun jika tidak ada bencana yang mempengaruhinya.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan adalah waktu penggunaan sementara jangka pendek yang ditetapkan dalam penerbitan IMB. Contoh: untuk penerbitan IMB bangunan gedung direksi keet dan gudang proyek yang dibangun dengan bahan bangunan yang tidak permanen.

ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bencana geologi adalah bencana yang diakibatkan oleh aktifitas geologi antara lain gempa tektonik, gempa vulkanik, tanah longsor, gelombang tsunami.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Besaran jarak larangan hunian, dilakukan berdasarkan faktor keamanan dan keselamatan manusia berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang geologi dan mitigasi bencana.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Yang dimaksud dengan swakelola adalah kegiatan bangunan gedung yang direncanakan dan diselenggarakan sendiri oleh pemilik bangunan gedung.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah pejabat yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Pasal 46
Cukup jelas.

Pasal 47
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup Jelas

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Cukup Jelas

Pasal 58
Yang dimaksud dengan pendataan adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar legger bangunan ke dalam database bangunan gedung.

Pasal 59
Cukup jelas

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

Pasal 62
Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup Jelas

Pasal 64
Ayat (1)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

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

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang

guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (2) s.d ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66
Cukup jelas.

Pasal 67
Cukup jelas.

Pasal 68
Ayat (1) :
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan Dinas terkait adalah Dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 69
Cukup Jelas

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

Pasal 74
Cukup jelas.

Pasal 75
Cukup jelas.

Pasal 76
Ayat (1) :
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Yang dimaksud peraturan perundang undangan terkait antara lain UU no 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, PP No.21 tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan

Presiden No.3 tahun 2001. tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana Dan Penanganan Pengungsi .

Pasal 77

Ayat (1) :

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan resiko bagi kesehatan.

Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase) pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vektor dan pembuangan tinja.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 78

Ayat (1)

Penentuan kerusakan bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan atau pemulihan semua aspek pelayanan masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pasca bencana.

Ayat (3)

Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa rumah individual atau rumah bersama adalah bangunan yang berfungsi sebagai penghunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen bangunan gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

Rumah bersama meliputi rumah tinggal tunggal untuk rumah tangga majemuk, rumah gandeng/deret/pajang, rumah susun, apartemen/condominium, rumah sewa tetapi tidak termasuk rumah dinas, rumah tinggal sementara/akomodasi (homestay, asrama,tempat kost, wisma tamu,villa dan bungalow sera rumah gedongan (mansion).

Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah/Pemerintah Daerah sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Daerah .

Ayat (5)

Didalam pengertian rehabilitasi termasuk retrofitting.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Kepala Kecamatan atau kepada kelurahan/desa.

Ayat (9)

Pendekatan proses pemberdayaan masyarakat dimaksudkan agar :

- a. masyarakat mendapatkan akses pada proses pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pelaksanaan rehabilitasi rumah di wilayahnya.
- b. masyarakat dapat bermukim kembali ke rumah asalnya yang telah direhabilitasi.
- c. masyarakat membangun rumah sederhana sehat dengan dilengkapi dokumen IMB.

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 79

Yang dimaksud dengan bencana meliputi semua jenis bencana yaitu gempa bumi, tsunami, tanah longsor, banjir, letusan gunung berapi

Pasal 80

TABG yang ditetapkan oleh Bupati dalam kurun waktu yang telah disiapkan daerah setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

Pasal 81

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Dalam hal di kabupaten/kota tidak tersedia tenaga ahli yang kompeten untuk ditunjuk sebagai anggota TABG dapat menggunakan tenaga ahli dari kabupaten/kota lain yang terdekat.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Ayat (1) :

Yang dimaksud dengan menjaga ketertiban adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan elaporkannya kepada pihak yang berwenang.

huruf a.

Yang dimaksud dengan mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

huruf b.

Yang dimaksud dengan mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung adalah perbuatan persorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pengajuan gugatan perwakilan adalah gugatan perdata yang diajukan oleh sejumlah orang (jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan mereka sekaligus mewakili pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Sesuai dengan surat edaran Makamah Agung nomor 1 tahun 2002 tentang Acara gugatan perwakila kelompok .

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Bantuan pembiayaan oleh Pemerintah Daerah pada gugatan perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

Pasal 92

Huruf a

Yang dimaksud dengan bangunan gedung tertentu terdiri atas bangunan umum dan bangunan khusus.

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.

Pasal 93

Cukup Jelas

- Pasal 94
Cukup jelas.
- Pasal 95
Cukup jelas.
- Pasal 96
Cukup jelas.
- Pasal 97
Cukup jelas.
- Pasal 98
Cukup jelas.
- Pasal 99
Cukup jelas.
- Pasal 100
Cukup jelas.
- Pasal 101
Cukup Jelas
- Pasal 102
Cukup jelas
- Pasal 103
Cukup jelas.
- Pasal 104
Cukup jelas.
- Pasal 105
Ayat (1) s.d (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Instansi terkait adalah instansi/lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah/pusat yang memiliki tugas dan fungsi yang terkait dengan pendirian menara SUTET dan SUTT.
- Pasal 106
Ayat (1) s.d Ayat (4)
Cukup Jelas
Ayat (5)
Instansi terkait adalah instansi/lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah/pusat yang memiliki tugas dan fungsi yang terkait dengan pendirian Billbord/baliho Papan Reklame, Jembatan penyeberangan dan Monumen/Tugu, Gapuro/Gerbang Wilayah.
Ayat (6)
Cukup jelas
- Pasal 107
Cukup jelas
- Pasal 108
Cukup jelas.
- Pasal 109
Cukup jelas.
- Pasal 110
Cukup jelas
- Pasal 111
Cukup jelas
- Pasal 112
Cukup jelas.
- Pasal 113
Cukup jelas

Pasal 114
Cukup jelas.
Pasal 115
Cukup jelas.
Pasal 116
Cukup jelas.
Pasal 117
Cukup jelas
Pasal 118
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BATANG TAHUN 2014 NOMOR 1

LAMPIRAN I PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG
NOMOR 2 TAHUN 2014
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG
(PERSYARATAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN)

Persyaratan Tata bangunan dan lingkungan:

- a. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- b. Persyaratan arsitektur bangunan gedung yang mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya Kabupaten Batang terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- c. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan diwajibkan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, berupa :
 - analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL),
 - upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL)
 - surat pernyataan pengelolaan lingkungan (SPPL).
- d. Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) merupakan materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang penataan ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dari lokasi bersangkutan. Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai tata ruang dan tata bangunan kepada masyarakat secara cuma cuma. Informasi berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

Bangunan gedung yang dibangun :

- a. di atas prasarana dan sarana umum;
- b. di bawah prasarana dan sarana umum;
- c. di bawah atau diatas air;
- d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, dan;
- e. di daerah yang berpotensi bencana alam;
- f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP). Untuk bangunan yang dibangun pada wilayah sekitar Bandara ditetapkan minimal sempadan adalah 3 km dari KKOP dan harus sesuai dengan peraturan perundang – undangan dan memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari Pemerintah Daerah dan atau instansi terkait lainnya.

1. Persyaratan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

- a. Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal.
- b. Setiap bangunan yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi / kawasan yang bersangkutan.
- c. 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.

- d. Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau RTBL untuk Lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Setiap bangunan fungsi umum/sosial apabila tidak ditentukan lain ditentukan dengan KDB sebesar 60%.
- f. Setiap bangunan fungsi umum/sosial apabila tidak ditentukan lain ditentukan jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sama dengan bangunan dan sekurang-kurangnya 4 (empat) meter.
- g. Setiap bangunan fungsi perdagangan dan jasa apabila tidak ditentukan lain dapat dibangun dengan KDB 80%.
- h. Setiap bangunan fungsi perdagangan dan jasa harus memiliki pintu bahaya dengan ketentuan sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan tidak lebih dari 7 (tujuh) menit.
- i. Bangunan fungsi Pendidikan apabila tidak ditentukan lain, dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60% dari lahan.
- j. Setiap bangunan Pendidikan apabila tidak ditentukan lain harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau sekurang-kurangnya 5 (lima) meter.
- k. Setiap Bangunan fungsi Pendidikan harus memperhitungkan lebar pintu keluar halaman atau keluar ruang sedemikian rupa, sehingga apabila terjadi bahaya mampu mengosongkan ruang atau bangunan secepat mungkin.
- l. Apabila tidak ditentukan lain, setiap bangunan fungsi industri dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 40% dari luas lahan.
- m. Setiap bangunan industri atau kompleks bangunan fungsi industri harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan lain di sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau pekarangannya 6 (enam) meter.
- n. Setiap bangunan industri harus dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung.
- o. Pembuangan bahan sisa harus tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan dan atau tidak merusak keseimbangan lingkungan.
- p. Setiap Bangunan Perkantoran harus mempunyai jarak dengan bangunan sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau sekurang-kurangnya 6 (enam) meter.
- q. Setiap Bangunan Perkantoran apabila tidak ditentukan lain dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60% dari luas lahan.
- r. Setiap Bangunan Perkantoran secara tradisional dan estetika hendaknya mencerminkan sosial budaya setempat.
- s. Setiap bangunan perumahan apabila tidak ditentukan lain, harus mempunyai jarak bangunan dengan sekitarnya sekurang-kurangnya 2 (dua) meter.
- t. Setiap bangunan perumahan apabila tidak ditentukan lain, dapat dibangun dengan KDB 85% dari luas lahan.
- u. Bangunan Perumahan secara fungsional dan estetika hendaknya cenderung mencerminkan perwujudan-perwujudan pada segi budaya setempat namun tidak meninggalkan segi efisiensi.
- v. Bangunan campuran adalah bangunan dengan status Induk antara lain :
 - 1) Bangunan rumah tinggal ditambah dengan:
 - Perdagangan dan jasa atau
 - Industri (ringan, kerajinan) atau
 - Perkantoran
 - 2) Bangunan umum ditambah dengan:
 - Perdagangan dan jasa atau
 - Perkantoran
 - 3) Bangunan industri ditambah dengan:

- Perdagangan dan jasa atau
 - Perkantoran
- 4) Bangunan perkantoran ditambah dengan perdagangan dan jasa.
- 5) Bangunan pendidikan ditambah bangunan umum atau perniagaan atau Perkantoran.
- w. Semua bangunan campuran diatur menurut status induknya ditambah status tambahannya yang kemudian menyesuaikan dengan status induknya, bukan sebaliknya.
- x. Bangunan tambahan luasnya tidak boleh lebih besar dari bangunan induknya.

2. Persyaratan Ketinggian Bangunan

- a. Setiap bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang didirikan tidak boleh melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Persyaratan ketinggian bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- c. Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan gedung didasarkan pada peraturan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur Kabupaten Batang.
- d. Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri harus memenuhi batas keselamatan operasional pembangunan (BOP).

3. Persyaratan Jarak Antara Bangunan

- a. Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.
- b. Persyaratan jarak bebas bangunan meliputi:
 - Garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi.
 - Jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan perkaveling, persil, dan/atau per kawasan.
 - Jarak bebas bangunan harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan pelaksanaan pembangunannya.
- c. Penetapan garis sempadan bangunan dengan tepi jalan, saluran, jalan kereta api, tepi sungai, mata air, danau, lereng dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- d. Penetapan jarak antara bangunan 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.
- e. Jarak bangunan dari bangunan yang berdampingan sekurang-kurangnya 1 meter dari batas tanah. Apabila jarak bangunan kurang dari 1 meter harus ada persetujuan dari pemilik tanah/bangunan yang bersebelahan.
- f. Untuk bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah (bassement), maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak boleh melewati batas-batas pekarangan.
- g. Dilarang menempatkan pintu, jendela dan/atau lubang angin (ventilasi) yang berbatasan langsung dengan tetangga atau yang dapat menimbulkan gangguan keleluasaan pribadi tetangga atau lingkungan sekitarnya.

- h. Apabila tinggi tanah pekarangan terhadap kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditentukan oleh Instansi yang berwenang menangani bangunan gedung dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- i. Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.

4. Persyaratan Garis Sempadan Bangunan

A. Garis Sempadan Bangunan dan Pagar terhadap Jalan

1. Setiap mengerjakan pembuatan bangunan baru atau perubahan bentuk, pemegang ijin harus mentaati ketentuan garis sempadan yang ditetapkan dalam gambar rencana bangunan yang diijinkan. Garis sempadan jalan Bangunan ditentukan sebagai berikut:
 - Jalan arteri primer tidak kurang dari 20 meter;
 - Jalan arteri sekunder tidak kurang dari 20 meter;
 - Jalan kolektor primer tidak kurang dari 15 meter;
 - Jalan kolektor sekunder tidak kurang dari 10,5 meter;
 - Jalan lokal primer tidak kurang dari 10 meter;
 - Jalan lokal sekunder tidak kurang dari 7 meter.
 - Jalan Lingkungan Garis sempadan Jalan Lingkungan Primer adalah 4 (empat) meter dari as jalan, Garis Sempadan Jalan Lingkungan Sekunder adalah 2,5 (dua koma lima) meter dari as jalan.
2. Letak garis sempadan pagar terhadap jalan, apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut :
 - Garis sempadan pagar terhadap Jalan Arteri Primer berhimpitan dengan lebar jalan yang ditetapkan, sedang letak garis sempadan bangunannya berada sekurang-kurangnya 10,00 meter dari garis sempadan pagar.
 - Garis sempadan pagar terhadap Jalan Kolektor Primer berhimpitan dengan lebar jalan yang ditetapkan, sedang letak garis sempadan bangunannya berada sekurang-kurangnya 7,00 meter dari garis sempadan pagar.
 - Garis sempadan pagar terhadap Jalan Lokal Primer berhimpitan dengan lebar jalan yang ditetapkan, sedang letak garis sempadan bangunannya berada sekurang-kurangnya 5,00 meter dari garis sempadan pagar.
 - Garis sempadan pagar terhadap Jalan Kolektor Sekunder berhimpitan dengan lebar jalan yang ditetapkan, sedang letak garis sempadan bangunan berada sekurang-kurangnya 6,00 meter dari garis sempadan pagar.
 - Garis sempadan pagar terhadap Jalan Lokal sekunder I berhimpitan dengan lebar jalan yang ditetapkan, sedang letak garis sempadan bangunannya berada sekurang-kurangnya 3,00 meter dari garis sempadan pagar.
 - Garis sempadan pagar terhadap Jalan Lokal sekunder II dan III berhimpitan dengan lebar jalan yang ditetapkan, sedang letak garis sempadan bangunannya berada sekurang-kurangnya 1,50 meter dari garis sempadan pagar.
3. Garis sempadan pagar dan bangunan terhadap jalan galian dan timbunan diukur mulai dari garis keruntuhannya.
4. Garis Sempadan pada jalan lokal pada bagian wilayah yang sudah padat di Kabupaten Batang dapat diukur dari sumbu jalan adalah sebagai berikut:

- pada jalan sekitar aloon – aloon : 10 meter.
 - pada jalan protokol : 9 meter.
 - pada jalan Pemerintah Daerah Lainnya : 7,5 meter.
 - pada jalan Desa : 6 meter.
 - pada gang dan lorong-lorong : 3 meter
 - Pada beberapa ruas jalan diatur dengan jarak 4,5 m s.d 11,5 m
5. Garis sempadan dari batas pekarangan
 - untuk bangunan permanen : 1,5 meter
 - untuk bangunan semi permanen : 2 meter
 - untuk bangunan sementara : 2,5meter.
 6. Jika letak bangunan berbatasan dengan dua jalan yang berdampingan, maka setiap jalan dianggap jalan sendiri-sendiri;
 7. Bagi jalan diluar ketentuan diatas garis sempadannya ditentukan sebagai berikut :
 - a. Pada tikungan bagian dalam, garis sempadannya berada pertemuan tali busur yang menghubungkan 2 (dua) buah titik pada sumbu jalan, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Di dalam kota, 3 (tiga) kali lebar jalan.
 - Di luar kota, 5 (lima) kali lebar jalan.
 - b. Pada jalan persimpangan, garis sempadannya berada pada setiap sisi segi empat yang diagonalnya dibentuk oleh sumbu jalan masing-masing, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Di dalam kota, 3 (tiga) kali lebar jalan.
 - Di luar kota, 5 (lima) kali lebar jalan.
 8. Bagi jalan yang berada di Kota Kecamatan, garis sempadannya ditentukan 6,5 meter dari sumbu jalan sampai tembok rumah dan 5 meter dari sumbu jalan sampai tembok keliling/ batas pekarangan.
 9. Bagi jalan yang terletak di desa yang keramaiannya setingkat dengan kota kecamatan, garis sempadannya ditentukan 6 meter dari sumbu jalan sampai tembok rumah dan 4,5 meter dari sumbu sampai tembok keliling/ batas pekarangan.
 10. Pada jalan persimpangan Garis Sempadan terletak pada sisi jajaran genjang-(diagonal), dibentuk oleh sumbu-sumbu jalan masing - masing sepanjang :
 - a. 3 kali lebar jalan untuk jalan - jalan di dalam kabupaten
 - b. 5 kali lebar jalan untuk jalan-jalan di luar kabupaten
 11. Pada suatu jalan tikungan Garis Sempadan terletak pada garis lengkung yang merupakan perbatasan dari tali – tali busur yang masing-masing menghubungkan dua buah titik di sumbu jalan dan yang meliputi suatu busur sumbu itu sepanjang :
 - a. 3 kali lebar jalan untuk jalan – jalan di dalam kabupaten.
 - b. 5 kali lebar jalan untuk jalan-jalan di luar kabupaten.
 12. Apabila terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan berubahnya fungsi jalan, garis sempadan bangunan bagi bangunan yang sudah ada minimum sebesar setengah dari ketentuan tersebut di atas.
 13. Penetapan jenis dan lebar jalan diatur dengan Peraturan Bupati.
 14. Daerah sempadan jalan hanya dapat digunakan untuk penempatan :
 - a. perkerasan jalan;
 - b. trotoar;
 - c. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu – rambu pekerjaan;
 - d. jalur hijau;
 - e. jalur pemisah;
 - f. rambu – rambu lalu lintas;
 - g. jaringan utilitas;
 - h. parkir;

- i. saluran air hujan
- 15. Pemanfaatan daerah sempadan jalan tidak boleh mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak konstruksi jalan serta harus dengan izin pembina jalan.
- 16. Ukuran garis sempadan yang belum terdapat dalam Peraturan Daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

B. Garis Sempadan terhadap Saluran

1. Garis sempadan saluran/jaringan irigasi ditujukan untuk menjaga agar fungsi saluran/jaringan irigasi tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di sekitarnya.
2. Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggul, diukur dari kaki tanggul, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Garis sempadan pagar 3 meter dan garis sempadan bangunannya 5 meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4m³/detik atau lebih;
 - b. Garis sempadan pagar 2 meter dan garis sempadan bangunannya 4 meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan dengan debit 1-4 m³/detik;
 - c. Garis sempadan pagar 1 meter dan garis sempadan bangunannya 3 meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 m³/detik.
3. Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggul adalah 10 meter diukur dari kaki tanggul.
4. Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggul, diukur dari tepi saluran, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Garis sempadan pagar sebesar 4 kali kedalaman saluran ditambah 5 meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 kali kedalaman saluran ditambah 8 meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4m³/detik atau lebih;
 - b. Garis sempadan pagar sebesar 4 kali kedalaman saluran ditambah 3 meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 kali kedalaman saluran ditambah 4 meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1-4 m³/detik;
 - c. Garis sempadan pagar sebesar 4 kali kedalaman saluran ditambah 2 meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 kali kedalaman saluran ditambah 3 meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 m³/detik.
 - d. Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggul adalah 4 kali kedalaman saluran ditambah 10 meter, diukur dari tepi saluran.
 - e. Pada kawasan yang bangunannya sudah padat apabila tidak ditentukan lain maka jarak garis sempadan pagar sekurang – kurangnya sama dengan kedalaman saluran irigasi.
 - f. Untuk saluran irigasi yang mempunyai kedalaman kurang dari satu meter maka jarak garis sempadan pagar sekurang – kurangnya satu meter.
 - g. Bagi saluran tidak bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 meter, garis sempadan pagar dapat berimpit dengan tepi saluran dan garis sempadan bangunan sebesar 2,5 meter diukur dari tepi saluran.

5. Garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggul, diukur dari sisi luar kaki tanggul, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Jarak garis sempadan pagar sekurang –kurangnya sama dengan ketinggian tanggul saluran irigasi.
 - b. Jarak sempadan pagar untuk tanggul yang mempunyai ketinggian kurang dari satu meter, jarak garis sempadan sekurang –kurangnya satu meter,
 - c. Bagi saluran bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 meter, garis sempadan pagar dapat berimpit dengan kaki tanggul dan garis sempadan bangunan sebesar 1,5 meter diukur dari kaki tanggul.
 6. Garis sempadan pagar terhadap saluran irigasi yang terletak pada lereng/tebing apabila tidak ditentukan lain maka ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Diukur dari tepi luar parit drainase untuk sisi lereng di atas saluran.
 - b. Diukur dari sisi luar kaki tanggul untuk sisi lereng di bawah saluran.
 - c. Jarak garis sempadan untuk sisi lereng di atas saluran sekurang – kurangnya sama dengan kedalaman saluran irigasi.
 - d. Jarak garis sempadan untuk sisi lereng dibawah saluran sekurang – kurangnya sama dengan ketinggian tanggul saluran irigasi.
 7. Garis sempadan pagar terhadap saluran pembuang irigasi apabila tidak ditentukan lain maka ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Garis sempadan saluran pembuang irigasi tak bertanggul jaraknya diukur dari tepi luar kanan dan kiri saluran pembuang irigasi dann garis sempadan saluran pembuang irigasi bertanggul diukur dari sisi luar kaki tanggul.
 - b. Garis sempadan saluran pembuang irigasi jaraknya diukur dari sisi/tepi luar saluran pembuang irigasi atau sisi/tepi luar jalan inpeksi.
 8. Daerah sempadan saluran hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan – kegiatan sebagai berikut :
 - a. Bangunan penunjang yang bersifat non komersil (misal pos jaga), tempat parkir, taman dan tanaman penghijauan.
 - b. Pemasangan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu – rambu pekerjaan;
 - c. Penempatan jaringan utilitas;
 - d. Pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan / jembatan baik umum maupun kereta api;
 - e. Pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
 - f. Pemanfaatan daerah sempadan saluran harus seizin instansi terkait.
- C. Garis Sempadan terhadap Jalan Rel Kereta Api
1. Garis sempadan jalan rel kereta api ditetapkan:
 - a. 6 (enam) meter diukur dari batas ruang manfaat jalan rel terdekat jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang rata;
 - b. 2 (dua) meter diukur dari kaki talud jika jalan rel kereta api terletak diatas tanah yang ditinggikan;
 - c. 2 (dua) meter ditambah dengan lebar lereng sampai puncak diukur dari ruang manfaat jalan rel kereta api; dan
 - d. 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi ruang manfaat jalan rel kereta api jika berada pada belokan, dan dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar ruang manfaat

jalan harus ada jalur tanah yang bebas dan secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar ruang milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter.

2. Dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar daerah manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas, yang secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar damija rel kereta api sampai 18 meter. Pelebaran tersebut dimulai sedikitnya dalam jarak 20 meter di muka lengkungan untuk selanjutnya menyempit lagi batas daerah manfaat jalan.
3. Garis sempadan jalan rel kereta api tersebut diatas, tidak berlaku apabila jalan rel kereta api tersebut terletak dalam galian.
4. Garis sempadan jalan perlintasan sebidang antara jalan rel kereta api dengan jalan adalah 150 meter dari daerah manfaat jalan rel kereta api pada titik perpotongan as jalan rel kereta api dengan daerah manfaat jalan dan secara berangsur-angsur menuju batas atau garis sempadan jalan rel kereta api pada titik 500 meter dari titik perpotongan as jalan kereta api dengan as jalan raya.
5. Garis sempadan pagar terhadap jalan rel kereta api adalah berimpit dengan garis sempadan jalan rel kereta api.
6. Garis sempadan bangunan terhadap jalan rel kereta api adalah 9 meter dari batas daerah jalan rel kereta api yang terdekat.
7. Pemanfaatan Daerah Sempadan Jalan Rel Kereta Api hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan lalu lintas kereta api dan dilaksanakan oleh PT. Kereta Api Indonesia.

D. Garis Sempadan terhadap Sungai

1. Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Paling sedikit berjarak 10 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 meter.
 - b. Paling sedikit berjarak 15 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 meter sampai dengan 20 meter.
 - c. Paling sedikit berjarak 30 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 meter.
2. Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Untuk sungai dengan luas DAS lebih besar dari 500 km² ditentukan paling sedikit berjarak 100 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai
 - b. Untuk sungai dengan luas DAS kurang dari atau sama dengan 500 km² ditentukan paling sedikit 50 eter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
3. Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai bertanggung, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Untuk sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan, garis sempadan pagar paling sedikit berjarak 3 meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 8 meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang aur sungai.
 - b. Untuk sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar paling sedikit berjarak 5 meter dan garis sempadan

bangunannya sebesar 10 meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang aur sungai.

4. Penentuan sempadan pagar dan bangunan sungai yang terpengaruh pasang air laut dilakukan dengan cara yang sama dengan penentuan garis sempadan yang diukur dari tepi muka air pasang rata-rata.
5. Daerah sempadan sungai hanya dapat untuk kegiatan – kegiatan sebagai berikut:
 - a. tanaman yang berfungsi lindung;
 - b. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu – rambu pekerjaan;
 - c. penempatan jaringan utilitas;
 - d. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan / jembatan baik umum maupun kereta api;
 - e. pembuangan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
6. Pemanfaatan daerah sempadan sungai tidak boleh mengurangi fungsi sungai dan harus izin instansi terkait.

E. Garis Sempadan terhadap Waduk dan Mata Air

1. Garis sempadan bangunan terhadap waduk/danau paparan banjir ditentukan mengelilingi danau paparan banjir paling sedikit berjarak 50 meter dari tepi muka air tertinggi yang pernah terjadi.
2. Garis sempadan pagar terhadap mata air ditentukan mengelilingi mata air paling sedikit berjarak 200 meter dari pusat mata air;
3. Garis sempadan bangunan terhadap mata air adalah 200 meter disekitar mata air.
4. Daerah Sempadan Mata Air hanya dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
 - a. tanaman yang berfungsi lindung;
 - b. kegiatan pariwisata;
 - c. pembangunan prasarana lalu lintas air dan bangunan pengambilan air, kecuali di sekitar mata air;
 - d. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu – rambu pekerjaan;
 - e. jalan menuju ke lokasi.
5. Pemanfaatan daerah sempadan Mata Air tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya dan harus seizin instansi terkait.

F. Garis Sempadan terhadap Pantai

1. Garis Sempadan Pagar terhadap Pantai adalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
2. Garis Sempadan Bangunan terhadap Pantai adalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
3. Daerah Sempadan Pantai dapat dimanfaatkan oleh masyarakat/ instansi/ lembaga/ badan untuk kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
 - a. Budi daya pertanian dengan jenis tanaman keras yang berfungsi lindung;
 - b. Kegiatan pariwisata terbatas;
 - c. Pembangunan prasarana lalu lintas air dan bangunan pengambilan air, kecuali sekitar mata air;
 - d. Pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
 - e. Penempatan Jaringan Utilitas;
 - f. Jalan menuju ke lokasi.
4. Pemanfaatan Daerah Sempadan pantai tidak boleh mengurangi fungsi lindung dan harus mendapat izin Pemerintah Daerah melalui Pejabat

yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Ukuran garis sempadan pantai untuk kepentingan strategis Pemerintah Daerah yang belum terdapat dalam Peraturan Daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari Bupati dan TABG.

G. Garis Sempadan Lereng

Garis Sempadan Tanah Lereng adalah :

- a. Garis sempadan pagar terhadap jalan adalah 2 (dua) meter dihitung dari kaki lereng apabila jalan itu terletak di atas lereng.
- b. Garis Sempadan Pagar terhadap jalan adalah 2 (dua) meter dihitung dari puncak lereng apabila jalan itu terletak di bawah lereng.
- c. Garis Sempadan Bangunan terhadap ruas jalan yang terletak diatas lereng adalah 7 (tujuh) meter dihitung dari kaki lereng.
- d. Garis Sempadan Bangunan terhadap jalan yang terletak dibawah lereng adalah 7 (tujuh) meter dihitung dari kaki puncak lereng.

H. Garis Sempadan SUTET dan SUTT

1. Garis sempadan pagar dan/atau bangunan terhadap jaringan SUTT dan SUTET ditentukan sebagai berikut:

No.	Lokasi	SUTT		SUTET	SUTM	SUTR	Saluran kabel	
		66 KV	150 KV	500 KV			SKTM	SKTR
1.	Bangunan beton	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
2.	Pompa bensin	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
3.	Penimbunan bahan bakar	50 m	20 m	50 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
4.	Pagar	3 m	20 m	3 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
5.	Lapangan terbuka	6,5 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
6.	Jalan raya	8 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
7.	Pepohonan	3,5 m	20 m	8,5 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
8.	Bangunan tahan api	3,5 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
9.	Rel kereta api	8 m	20 m	15 m	20 m	20 m	20 m	20 m
10.	Jembatan besi/ tangga besi/ kereta listrik	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
11.	Dari titik tertinggi tiang kapal	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
12.	Lapangan olah raga	2,5 m	20 m	14 m	20 m	20 m	20 m	20 m
13.	SUTT lainnya pengahantar udara tegangan rendah, jaringan telekomunikasi, televisi dan kereta gantung	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m

Keterangan: SUTR = Saluran Udara Tegangan Rendah
 SUTM = Saluran Udara Tegangan Menengah
 SUTT = Saluran Udara Tegangan Tinggi
 SUTET = Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi
 SKTR = Saluran Kabel Tegangan Rendah
 SKTM = Saluran Kabel Tegangan Menengah

Sumber :

Peraturan Menteri Pertambangan dan energi Nomor 01.P/47/MPE 1992 tentang Ruang Bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTET);

SK Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 975/K/47/MPE/1999 tentang perubahan Peraturan Menteri Pertambangan dan energi Nomor 01.P/47/MPE 1992 tentang Ruang Bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTET)

2. Dibawah sepanjang jaringan listrik tidak boleh didirikan bangunan hunian maupun usaha lainnya.
3. Sepanjang jaringan listrik hanya dapat digunakan untuk taman, jalan, areal parkir, bangunan gardu listrik dan bangunan lainnya yang tidak membahayakan setelah mendapat rekomendasi teknis dari PLN.
4. Bahwa untuk kepentingan lingkungan dan mencegah bahaya maka siapapun dilarang mendirikan bangunan atau tanaman yang bagiannya memasuki ruang bebas SUTT dan SUTET.
5. Demi menjaga keamanan SUTT / SUTET dan benda / tanaman yang berpotensi menyebabkan bahaya listrik pada masyarakat sekitarnya.

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

1. Keseimbangan antara nilai sosial budaya Kabupaten Batang terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL meliputi:
 - a. kesejarahan Kabupaten Batang
 - b. arsitektur kawasan agraris;
 - c. kawasan wisata religi; dan
 - d. perkembangan fungsi Kabupaten Batang
2. Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan arsitektur bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati (Perbup).

Ketentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH) Bangunan Gedung :

- a. Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- b. Ketentuan besarnya KDH disesuaikan dengan rencana tata ruang dan Rencana Tata Hijau (RTH) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. KDH yang belum diatur dalam RTRW/RDTRK/RTBL, untuk bangunan publik ditentukan paling sedikit 30% (tiga puluh persen), sedangkan untuk bangunan privat ditentukan paling sedikit 10% (lima belas persen) sampai dengan 20 % (dua puluh persen).

Ketentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH) Bangunan Gedung

- a. Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang paling tinggi 3 meter diukur dari permukaan tanah pekarangan.
- b. Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan, untuk bangunan rumah tinggal paling tinggi 2 meter diukur dari permukaan pekarangan terendah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk bangunan industri paling tinggi 2,5 meter diukur dari permukaan pekarangan terendah.
- c. Pagar yang berbatasan dengan jalan harus tembus pandang kecuali bagian bawahnya paling tinggi 50 cm di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.
- d. Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan, dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

Ketentuan Sempadan Bangunan Gedung

- a. Tanah hak perorangan/badan hukum yang berada didepan garis sempadan pagar, apabila akan dijadikan tanah untuk jalan umum dan/atau untuk kepentingan umum dan/atau tanah negara, dilakukan dengan cara pengadaan tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Garis sempadan bangunan pada daerah berkepadatan tinggi yang diatur dengan rencana tata ruang, dapat berimpit dengan garis sempadan pagar setelah memperhatikan lahan parkir kendaraan, kecuali garis sempadan bangunan terhadap jalur kereta api.
- c. Untuk kepentingan keamanan lalu-lintas, keindahan dan keserasian pandangan, Bupati dapat menentukan agar:
 - Pohon-pohon, tumbuh-tumbuhan atau tumpukan benda, bangunan-bangunan yang ada dalam pekarangan di tepi jalan diatur sedemikian rupa sehingga kondisi jalan tetap terpelihara;
 - Pagar-pagar, reklame yang berada diantar GSJ dan GSB dalam pekarangan, ditepi jalan, ditepi trotoar, direndahkan, diundurkan dan ditiadakan sama sekali.

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta memperimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;

a. Penampilan Bangunan Gedung

1. Persyaratan penampilan bangunan gedung disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam Peraturan Bupati (Perbup) atau Gubernur untuk Provinsi Jawa Tengah tentang RTBL.
2. Penampilan bangunan harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur ,dan lingkungan yang ada disekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
3. Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
4. Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota,lalu lintas dan ketertiban.
5. Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya .
6. Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistim nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
7. Atap dan dinding bangunan harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

b. Persyaratan Tata Ruang Dalam

1. Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung;

2. Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
3. Ruang dalam bangunan harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
4. Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
5. Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
6. Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
7. Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir tau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada asli suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
8. Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
 - Sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - Sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan.
 - Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

c. Persyaratan Keseimbangan, Keserasian Dan Keselarasan Bangunan Gedung

1. Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang dan serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung
2. Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya meliputi :
 - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP)
 - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung
 - c. Persyaratan Tapak besmen terhadap lingkungan.
 - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan.
 - e. Daerah hijau pada bangunan.
 - f. Tata tanaman.
 - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir
 - h. Pertandaan (Signage)
 - i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung

Keterangan :

- ✓ Persyaratan Ruang Sempadan depan bangunan gedung harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang daerah dan tata bangunan yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.

- ✓ Terhadap persyaratan ruang sempadan dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.
- ✓ Persyaratan Tapak Besmen terhadap lingkungan berupa kebutuhan besmen dan besaran koefisien tapak besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rancangan peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- ✓ Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan diatas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.
- ✓ Daerah hijau bangunan (DHB) dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- ✓ DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RHTP dengan luas maksimum 25 % RHTP.
- ✓ Tata Tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.
- ✓ Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- ✓ Fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- ✓ Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- ✓ Pertandaan (Signage) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan atau ruang publik harus tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- ✓ Bupati dapat mengatur lebih lanjut pengaturan tentang pertandaan (signage) dalam Peraturan Bupati (Perbup).
- ✓ Pencahayaan ruang luar bangunan gedung harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenity dan komponen promosi.
- ✓ Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.
- ✓ Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau prosentase luas lantai dasar bangunan terhadap luas persil/ pekarangan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian, kepentingan daya serap tanah, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi keselamatan bangunan untuk mencapai kenyamanan dan kenikmatan.
- ✓ Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas jalan.
- ✓ Pintu pekarangan harus membuka ke dalam dan/atau tidak boleh melebihi GSJ.
- ✓ Letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut, untuk bangunan rumah tinggal paling sedikit 8 meter dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling sedikit 20 meter dihitung dari titik belokan tikungan.
- ✓ Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah

- salah satu ujung batas pekarangan yang jauh dengan belokan/tikungan jalan.
- ✓ Untuk bangunan tunggal, lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% dari lebar persil.
 - ✓ Setiap bangunan tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, perimbangan lingkungan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
 - ✓ Setiap pemilik bangunan harus mengelola kebersihan, kesehatan, kerapian dan keindahan.
 - ✓ Kecuali bangunan tempat tinggal, setiap bangunan harus mempunyai tempat parkir yang cukup.
 - ✓ Tempat parkir harus direncanakan :
 - a. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dihalaman, didalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir.
 - b. Jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
 - ✓ Jumlah satuan ruang parkir (SRP) ditentukan berdasar aktivitas bangunan yang direncanakan :
 - a. Pertokoan 3,5-7 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif.
 - b. Pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif.
 - c. Pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif.
 - d. Kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif.
 - e. Kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif.
 - f. Sekolah 0,7-1,0 SRP untuk setiap siswa/mahasiswa.
 - g. Hotel/penginapan 0,2-1,0 SRP untuk setiap kamar.
 - h. Rumah sakit 0,2-1,3 SRP untuk setiap tempat tidur.
 - i. Bioskop 0,1-0,4 SRP untuk setiap tempat duduk.
 - j. Jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
 - k. Ukuran satuan SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
 - l. Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

Ketentuan AMDAL dan RTBL Bangunan Gedung

- a. Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- b. Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- c. Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- d. RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- e. Program bangunan dan lingkungan memuat jumlah, jenis, besaran dan luasan bangunan, kebutuhan RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, sarana penyehatan lingkungan berupa panyetaraan sarana dan prasarana yang sudah ada atau yang baru.
- f. Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana

peruntukan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistim pergerakan, rencana sarana dan prasarana lingkungan, rencana aksesibilitas lingkungan dan rencana wujud visual bangunan gedung untuk semua lapisan sosial di kawasan tersebut.

- g. Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memuat program investasi jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang yang disertai estimasi biaya investasi baik penataan bangunan dalam maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.
- h. Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan, prosedur perizinan dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan..
- i. RTBL disusun berdasarkan pada pola penanganan penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan pemerintah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- j. Pola penanganan penataan bangunan gedung dan lingkungan meliputi perbaikan, pengembangan, pembangunan baru dan/atau pelestarian.

BUPATI BATANG,

ttd

YOYOK RIYO SUDIBYO

LAMPIRAN II PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG
NOMOR 2 TAHUN 2014
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

1. Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.
2. Persyaratan keselamatan meliputi:
 - a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
 - b. persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
3. Persyaratan kesehatan meliputi:
 - a. persyaratan sistem penghawaan;
 - b. persyaratan pencahayaan;
 - c. persyaratan sanitasi; dan
 - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
4. Persyaratan kenyamanan meliputi:
 - a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
 - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang;
 - c. persyaratan pandangan; dan
 - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
5. Persyaratan kemudahan meliputi:
 - a. persyaratan kemudahan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi :

- a. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan,
- b. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan
- c. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.
 - Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
 - Struktur bangunan gedung harus kokoh ,stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya bangunan gedung;
 - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
 - c. pengaruh gempa terhadap sub struktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
 - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum ,sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;

- e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan ;
- f. keandalan bangunan gedung.
- Pembebanan pada bangunan gedung harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002, SNI 03-1727-1989 atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
- Struktur atas bangunan gedung meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standard sebagai berikut:
 - a. konstruksi beton : SNI 03-1734-1989, SNI 03-2847-1992 ,SNI 03-3430-1994, SNI 03-3976-1995 ,SNI 03-2834-2000,SNI 03-3449-2002, tata cara perencanaan dan palaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metoda pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;
 - b. konstruksi baja : SNI 03-1729-2002, tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
 - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944, tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung ,dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - d. Konstruksi bambu : mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standard yang berlaku, dan;
 - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
- Struktur bawah bangunan gedung) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
- Pondasi langsung harus direncanakan sehingga dasarnya terletak diatas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
- Pondasi dalam digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh dibawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidak stabilan konstruksi.
- Keselamatan struktur merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bagunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh Dinas terkait dan tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Pedoman/Petunjuk Teknis Tata cara Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung.
- Keruntuhan struktur merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam Pedoman/Petunjuk Teknis Tata Cara Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung.
- Persyaratan bahan harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.
- Pondasi bangunan harus diperhitungkan sedemikian rupa sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri beban-beban berguna dan gaya-gaya luar seperti : tekanan angin, gempa bumi dan lain-lain.
- Apabila kemiringan tanah bangunan lebih besar dari 10%, maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas, dan bawah yang cukup kuat.

- Dalamnya pondasi ditentukan oleh dalamnya tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat.
- Konstruksi beton bertulang harus didasarkan perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- Bahan-bahan, tegangan-tegangan dan pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan PBI-NI-2
- Perhitungan dan gambar konstruksi harus disetujui oleh Kepala Instansi yang berwenang mengenai bangunan gedung sebelum pengerjaannya beton bertulang dilaksanakan.
- Di dalam pelaksanaan pekerjaan beton bertulang pemegang ijin dan atau perorangan yang dikuaskan harus memenuhi dan atau mentaati petunjuk-petunjuk tertulis dari pengawas bangunan.
- Material-material untuk beton bertulang yang berupa pasir dan kerikil harus memenuhi syarat PBI-NI-3.
- Konstruksi baja harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan.
- Pada konstruksi profil rangkap harus diadakan paling untuk batang tekan maupun batang tarik.
- Lendutan maksimal yang diijinkan pada konstruksi baja sebanyak-banyaknya 1/600 dari panjang batang.
- Sebelum konstruksi lengkap terpasang, sesuai dengan perhitungan dan gambar, pembebanan tidak boleh dilaksanakan.
- Pekerjaan los dalam bangunan-bangunan baja harus direncanakan, dihitung dan dilaksanakan menurut syarat-syarat yang berlaku.
- Panjang bersih los-los sudut sekurang-kurangnya 40 mm.
- Lebarnya los-los sela yang harus memudahkan gaya sekurang-kurangnya 2 kali tebal plat.
- Lebar jalur yang tinggal diantara dan di tepi los-los sela harus termuat dan sekurang-kurangnya 3 kali tebal plat.
- Los outogen hanya digunakan untuk plat-plat, pipa-pipa tipis dan untuk panjang yang kecil.
- Pekerjaan paku keling dan baut-baut dilaksanakan dengan perhitungan-perhitungan.
- Bambu yang digunakan cukup tua umurnya.
- Sambungan-sambungan dilaksanakan dengan tali ijuk, pon-pon bambu atau kontiner.
- Bahaya teknis harus dikendalikan.

Persyaratan kelayakan dan keawetan selama umur layanan bangunan gedung harus dicapai dengan perencanaan teknis meliputi:

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap overstek atap dan/atau luifel;
 - b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan finishing dan cara pelaksanaan; dan
 - c. pemeliharaan dan perawatan.
- Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistim proteksi aktif, sistim proteksi pasif, persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistim peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instansi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran
 - Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistim proteksi aktif yang meliputi sistim pemadaman kebakaran, sistim deteksi dan alarm

- kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 lantai dan rumah deret sederhana dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran harus direncanakan terlindungi:
 - a. dengan sistem proteksi pasif; dan/atau
 - b. dengan sistem proteksi aktif.
 - Bangunan gedung harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
 - Bangunan gedung harus direncanakan dengan sistem proteksi aktif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
 - Setiap bangunan gedung dengan fungsi klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
 - Sistem proteksi pasif harus direncanakan dengan:
 - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjarangan api baik horizontal dengan penghalang api, partisi/penahan penjarangan api maupun vertikal;
 - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjarangan api ke ruang lain dengan partisi; dan
 - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
 - Penghalang api direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
 - Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
 - Bukaan-bukaan meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.
 - Penghalang api harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
 - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
 - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
 - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam;
 - d. tingkat ketahanan api $\frac{1}{2}$ (setengah) jam;
 - Tahan kaca api harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
 - Bukaan-bukaan harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.
 - Sistem proteksi aktif harus direncanakan dengan:
 - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*);
 - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.
 - Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.
 - Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1737-2000 dan SNI 03-1746-2000.
 - Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan

bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 dan SNI 03-1736-2000.

- Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistim peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001.
- Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik gas kota maupun gas elpiji mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.
- Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistim kelistrikan
- Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistim proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 atau edisi yang terbaru dan/atau standar teknis lainnya.
- Instalasi listrik pada bangunan gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil-kecilnya.
- Perencanaan dan penghitungan teknis dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang beberapa jam setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik (PLN).
- Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi solar cell, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.
- Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus harus direncanakan dengan kelengkapan sistem pengamanan terhadap kemungkinan masuknya sumber ledakan dan/atau kebakaran dengan cara manual dan/atau dengan peralatan elektronik.
- Pengamanan dengan cara manual dilakukan dengan pemeriksaan terhadap pengunjung dan barang bawaannya.
- Pengamanan dengan peralatan elektronik dilakukan dengan menggunakan detektor dan *close circuit television* (CCTV).
- Persyaratan sistim kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994, SNI 04-0225-2000, SNI 04-7018-2004 dan SNI 04-7019-2004, atau edisi yang terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

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

Sistim penghawaan bangunan gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

- Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsinya.
- Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku;
- Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi kisi pada pintu dan jendela.
- Persyaratan teknis sistim dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000, SNI 03-6572-2001, standar tentang tata cata perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistim ventilasi dan/atau standar teknis terkait.
- Sistem Ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat;
- Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsinya.

- Sistim pencahayaan bangunan gedung dapat berupa sistim pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- Sistim pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan.
 - b. sistim pencahayaan darurat hanya dipakai pada gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi.
 - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- Persyaratan teknis sistim pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000, SNI 03-2396-2001, SNI 03-6575-2001, dan/atau standar teknis terkait.

- Sistim sanitasi bangunan gedung dapat berupa sistim air minum dalam bangunan gedung, sistim pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- Sistim air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistim distribusi dan penampungannya,.
- Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti :
 - a. kualitas air minum sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.1 tahun 2005 tentang Pengembangan SPAM dan Peraturan Menteri Kesehatan No.907 tahun 2002 tentang Syarat syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum dan Pedoman Plumbing;
 - b. SNI 03-6481-2000, dan;

c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

- Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6481-2000, SNI 03-2398-2002, SNI 03-6379-2000, dan/atau standar teknis terkait.
- Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacuum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 atau penggantinya dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.
- Sistem air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan /atau dialirkan ke dalam sumur resapan / lubang biopori sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-4681-2000, SNI 03-2453-2002, SNI 03-2459-2000, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan atau pedoman terkait.
- Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- Bagi pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

- Bahan bangunan gedung harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung,
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya,
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur,
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi,
 - e. ramah lingkungan.

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

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

- Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- Kenyamanan harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot rumah tangga, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- Persyaratan untuk kenyamanan kondisi udara dalam ruangan merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban didalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung .
- Persyaratan kenyamanan kondisi udara harus mengikuti SNI 03-6389-2000, SNI 03-6390-2000, SNI 03-6196-2000, SNI 03-6572-2001 dan atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.
- Persyaratan untuk kenyamanan pandangan merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain disekitarnya.
- Persyaratan harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan dan dari luar ke ruang ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan harus mempertimbangkan :
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan , tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan.
 - b. Pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan :
 - a. rancangan bukaan , tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan.
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarnya. bangunan gedung dan penyediaan RTH.
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung
- Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis

- Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada didalam maupun diluar bangunan gedung.
- Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

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

- Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai yang jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.
- Setiap bangunan bertingkat menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- Bangunan gedung dengan ketinggian diatas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- Setiap bangunan gedung yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan mengikuti SNI 03-65732001 atau penggantinya.

- Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus direncanakan menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi:
 - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
 - b. pintu keluar darurat; dan
 - c. jalur evakuasi.
- Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca.
- Lift kebakaran dapat berupa lift khusus kebakaran, lift barang atau lift penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan:

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 orang;
- b. atau luas lantai lebih dari 5.000 m²; dan/
- c. atau ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus direncanakan:

- a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
- b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai;
- c. penyediaan ruang bayi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
- d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
- e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
- f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara;
- g. penyediaan tempat sampah; dan
- h. Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Tempat parkir harus direncanakan:

- a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
- b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.

Jumlah satuan ruang parkir (SRP) ditentukan sebagai berikut:

- a. pertokoan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
- b. pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
- c. pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
- d. kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
- e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
- f. sekolah 0,7-1,0 SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
- g. hotel/penginapan 0,2-1,0 SRP untuk setiap kamar;
- h. rumah sakit 0,2-1,3 SRP untuk setiap tempat tidur;
- i. bioskop 0,1-0,4 SRP untuk setiap tempat duduk;
- j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara;
- k. Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- l. Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

BUPATI BATANG,

ttd

YOYOK RIYO SUDIBYO