



BUPATI LOMBOK BARAT
PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

PERATURAN BUPATI LOMBOK BARAT
NOMOR 3 TAHUN 2023
TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PENERBITAN REKOMENDASI
KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG DAN
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG EKSISTING

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LOMBOK BARAT,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap bangunan wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas ruang yang termuat dalam rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sebagai persyaratan penerbitan persetujuan bangunan gedung;
 - b. bahwa untuk menerbitkan rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan persetujuan bangunan gedung eksisting, perlu menetapkan petunjuk teknis;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Penerbitan Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persetujuan Bangunan Gedung Eksisting;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
 2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

3. Undang-Undang...

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 330);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1484);
8. Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 106);
9. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2022 tentang Retribusi Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2022 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 180);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PETUNJUK TEKNIS PENERBITAN REKOMENDASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG DAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG EKSISTING.

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Bangunan Gedung Eksisting adalah Bangunan Gedung yang sudah terbangun paling lama 1 (satu) tahun setelah diundangkannya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.
3. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
4. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung;
5. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar Bangunan Gedung dengan luas persil/kavling yang dinyatakan dalam satuan persentase.
6. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dengan luas persil/kavling yang dinyatakan dalam satuan persentase.
7. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling.
8. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai keterangan rencana kota.

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman yang mengatur persyaratan penerbitan rekomendasi KKPR dan PBG untuk Bangunan Gedung Eksisting.

(2) Tujuan ...

- (2) Tujuan Peraturan Bupati ini adalah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dan memberikan kepastian hukum serta mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 3

- (1) Rekomendasi KKPR dan PBG diterbitkan untuk Bangunan Gedung Eksisting yang memenuhi persyaratan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut:
 - a. Bangunan Gedung Eksisting melanggar 1/3 (satu pertiga) ketentuan garis sempadan;
 - b. Bangunan Gedung Eksisting melanggar 1/3 (satu pertiga) jarak bebas antar bangunan;
 - c. KDB dapat digunakan 30% (tiga puluh persen) dari sisa persentase yang diizinkan;
 - d. KLB melebihi 30% (tiga puluh persen) dari yang diizinkan;
 - e. KDH kurang dari 30% (tiga puluh persen) yang diizinkan; dan
 - f. KTB maksimum dari 30% (tiga puluh persen) yang diizinkan.
- (2) Pemohon rekomendasi KKPR dan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus membuat surat pernyataan bersedia membongkar sendiri atau dibongkar dan tidak menuntut ganti rugi.
- (3) Terhadap Bangunan Gedung Eksisting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif sebesar 100% (seratus persen) dari besaran retribusi PBG terhadap luasan Bangunan Gedung yang melanggar.
- (4) Selain denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemohon dapat dikenakan sanksi administratif tambahan berupa kewajiban untuk membangun struktur alami dan/atau struktur buatan untuk mencegah terjadinya potensi bencana maupun penyediaan ruang untuk akses publik.
- (5) Penetapan intensitas pemanfaatan ruang untuk jarak sempadan, jarak bebas antarbangunan, KDB, KLB, KDH pada setiap zona pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.



- (6) Contoh format surat pernyataan dan surat tagihan pembayaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 4

- (1) Rekomendasi KKPR dan PBG tidak diterbitkan untuk Bangunan Gedung Eksisting, sebagai berikut:
- a. fungsi Bangunan Gedung tidak sesuai rencana tata ruang wilayah;
 - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung melebihi ketentuan yang dipersyaratkan;
 - c. melebihi jumlah lantai yang diizinkan;
 - d. melebihi lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - e. melanggar ketentuan garis sempadan pantai, jalan, sungai dan saluran irigasi;
 - f. tidak memenuhi jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang dipersyaratkan;
 - g. melanggar KDB maksimum yang diizinkan;
 - h. melanggar KLB maksimum yang diizinkan;
 - i. tidak memenuhi KDH minimum yang diwajibkan;
 - j. tidak mematuhi KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - k. tidak memenuhi ketentuan minimal prasarana, sarana, dan utilitas.
- (2) Terhadap Bangunan Gedung Eksisting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pembongkaran Bangunan Gedung; dan/atau
 - f. pemulihan fungsi ruang.

Pasal 5

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Lombok Barat.

Ditetapkan di Gerung
pada tanggal 16 Januari 2023

BUPATI LOMBOK BARAT,



H. FAUZANKHALID

Diundangkan di Gerung
pada tanggal 16 Januari 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN LOMBOK BARAT,



H. ILHAM

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI LOMBOK BARAT
NOMOR 3 TAHUN 2023
TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PENERBITAN
REKOMENDASI KESESUAIAN KEGIATAN
PEMANFAATAN RUANG DAN PERSETUJUAN
BANGUNAN GEDUNG EKSTISTING

CONTOH FORMAT SURAT PERNYATAAN DAN SURAT TAGIHAN

SURAT PERNYATAAN

Nomor :
Tanggal :

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama :
2. Bertindak untuk dan atas nama :
3. Pekerjaan :
4. Alamat :
5. Peruntukan : Ruko
6. Lokasi : Kawasan Perdagangan Jasa

Telah diadakan pemeriksaan dokumen persyaratan kelengkapan **Penerbitan Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persetujuan Bangunan Gedung** dan berdasarkan hasil Berita Acara Peninjauan Lapangan oleh Tim Teknis tanggal jenis bangunan sebanyak unit yang saya mohonkan melanggar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut:

NO.	KETENTUAN DALAM KEPUTUSAN BUPATI LOMBOK BARAT NOMOR:		KONDISI EKSTISTING	TOLERANSI (1/3)	KETERANGAN	
1.	Sempadan	Pantai	30 meter	25 meter	20 meter	Memenuhi
		Sungai				
		Irigasi				
2.	Jarak Bebas Antar Bangunan		1.5 meter	1.0 meter	1.0 meter	Memenuhi
3.	KDB Maksimum					
4.	KLB					
5.	KDH Minimum		10%	5%	7%	Tidak Memenuhi
6.	KTB Maksimum		Maksimum 2 Lantai	4 Lantai	3 Lantai	Tidak Memenuhi

Dengan ini saya bersedia melaksanakan dan mematuhi ketentuan sebagai berikut:

1. terhadap bangunan yang melanggar, saya bersedia membayar denda administratif sebesar 100% (seratus persen) dari besaran retribusi PBG disetor untuk PAD;
2. bersedia membongkar/dibongkar bagian bangunan yang melanggar dan tidak menuntut ganti rugi apabila suatu saat Pemerintah Daerah menggunakan lahan tersebut untuk kepentingan umum; dan
3. bersedia membangun infrastruktur alami dan/atau struktur buatan untuk mencegah terjadinya potensi bencana maupun penyediaan ruang untuk akses publik.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan penuh tanggung jawab untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang membuat pernyataan,

Materai 10.000

(_____)



PEMERINTAH KABUPATEN LOMBOK BARAT
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jl. TGH Lopan No. 37 Labuapi Lombok Barat - NTB Telp/Fax (0370) 623874
email: dpm.ptsp_lobar@yahoo.com

Labuapi, 2023

Perihal : Surat Tagihan Pembayaran Denda Admistratif Bangunan Gedung Eksisting
Jenis Pelayanan : Bangunan Ruko

Kepada
Yth. Nama : Arif Rahman Hakim, ST.
Jabatan : PNS
Alamat : Repok Bebek Mataram

Berdasarkan Peraturan Bupati Lombok Barat Nomor, diminta agar Saudara segera menyetorkan uang pada Rekening Kas Umum Daerah melalui Bank, sebagai berikut:

Jumlah : **20,000,000,00**
Terbilang : Dua Puluh Juta Rupiah

Untuk pembayaran Pokok Denda Admistratif PBG Nomor.....dengan rincian sebagai berikut.

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Volume Bangunan Keseluruhan 75 m2 dengan nilai retribusi PBG | Rp 15.000.000,00 |
| 2. Luas bangunan yang melanggar 25 m2 dengan nilai denda 100% dari volume bangunan yang melanggar | Rp 5.000.000,00 |
| Retribusi PBG + Denda | Rp 20.000.000,00 |

Kewajiban lainnya:

1. membangun tembok pengaman pantai sepanjang m² untuk mengurangi dampak erosi; dan
2. memberikan akses untuk publik berupa pembukaan jalan sepanjang 50 meter melewati lahan Saudara.

Demikian pemberitahuan ini agar Saudara maklum dan diucapkan terima kasih.

Labuapi, 2023

Kepala DPMPTSP,

(.....)
NIP.

BUPATI LOMBOK BARAT,

✓ H. FAUZAN KHALID