



PERATURAN DAERAH KABUPATEN GROBOGAN

NOMOR 4 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GROBOGAN,

- 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, diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung serta pembangunan yang berwawasan lingkungan agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya, perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan dalam wilayah Kabupaten Grobogan serta peningkatan peran serta masyarakat dan upaya pembinaan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1954;
  2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
  3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja (Lembara 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 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3670);
7. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
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 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
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 19 Tahun 2004 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4412);
13. 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 terakhir dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
14. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
15. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
16. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
17. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4723);
18. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

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 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
21. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
22. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
23. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
24. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5063);
25. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit (Lembaran Indonesia Tahun 2009 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5072);
26. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
27. 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);
28. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
29. 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);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1987 tentang Ijin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
32. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);

33. 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);
34. 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);
35. 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);
36. 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 4161);
37. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
38. 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);
39. 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);
40. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
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 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
44. 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);
45. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);

46. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4858);
47. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74);
48. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Ijin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48);
49. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
50. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang pembentukan Produk Hukum Daerah;
51. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46);
52. 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);
53. Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Izin Gangguan (Lembaran Daerah Kabupaten Grobogan Tahun 2011 Nomor 1);
54. Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 4 Tahun 2011 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Grobogan Tahun 2011 Nomor 2 Seri E);
55. Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Lembaran Daerah Kabupaten Grobogan Tahun 2012 Nomor 6);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN GROBOGAN

dan

BUPATI GROBOGAN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud

dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2. Daerah adalah Kabupaten Grobogan.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
4. Bupati adalah Bupati Grobogan.
5. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah Kabupaten Grobogan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
7. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Grobogan.
8. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Grobogan.
9. 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.
10. 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.
11. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
12. 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.
13. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
14. Bangun-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.

15. 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, kusen dan bangunan rangka atas menggunakan kayu kelas awet I dan kelas kuat I.
16. 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.
17. Bangunan Sementara/darurat adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun dengan konstruksi bangunan bawah dari pondasi pasangan batu kali, dinding dari papan, tabag dan sejenisnya, kusen dan bangunan rangka atas menggunakan kayu kelas awet III dan kelas kuat III, bambu dan sejenisnya.
18. Bangunan tradisional adalah bangunan gedung yang dibangun dengan menggunakan sebagian atau seluruhnya arsitektur, simbol, ornamen yang terdapat bangunan rumah adat.
19. Bangunan Industri dan atau Pergudangan adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan :
  - a. mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi dan atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri;
  - b. penyimpanan barang dalam jumlah banyak atau dibatasi yang ada kaitannya dengan kegiatan industri;
  - c. pembangkit energi, penyalur atau pembagi tenaga listrik dalam kompleks industri;
  - d. penunjang industri berupa bangunan pengolahan limbah, pelengkap lainnya, perkantoran, fasilitas umum dan bangunan.
20. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten Grobogan pada lokasi tertentu.
21. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
22. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
23. 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.
24. 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.
25. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
  26. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
  27. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
  28. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
  29. Izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan atau/merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
  30. 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.
  31. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
  32. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
  33. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Grobogan yang selanjutnya disingkat RTRW adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah daerah yang menjadi pedoman bagi penataan ruang wilayah Daerah yang merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan.
  34. Rencana Detail Tata Ruang kabupaten yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana pemanfaatan ruang bagian wilayah kabupaten secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kabupaten.
  35. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
  36. Peraturan Zonasi adalah peraturan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut dari pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
  37. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah Kabupaten dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
  38. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah ruang yang berhubungan langsung dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung berfungsi sebagai



- tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik sebagai ruang kegiatan atau ruang fasilitas (*amenity*).
39. 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.
  40. Izin Mendirikan Bangunan 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.
  41. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah kabupaten untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
  42. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh pemerintah kota 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.
  43. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada pemerintah kabupaten.
  44. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
  45. 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.
  46. 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.
  47. 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.
  48. 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.

49. 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.
50. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
51. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
52. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan.
53. Garis Sempadan Sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai.
54. Garis Sempadan Saluran adalah garis batas luar pengamanan saluran.
55. Garis Sempadan danau, waduk, mata air, adalah garis batas luar pengamanan danau, waduk dan mata air.
56. Garis Sempadan Jalan adalah garis batas luar pengamanan jalan atau rencana lebar jalan.
57. Garis Sempadan Jembatan adalah garis batas luar pengamanan jembatan.
58. Garis Sempadan Jalan Masuk adalah garis yang di atasnya atau di belakangnya dapat dibuat awal perubahan peil jalan masuk ke pekarangan.
59. Garis Sempadan Jalan Rel Kereta Api adalah garis batas luar pengamanan rel kereta api.
60. Garis Sempadan Pagar adalah garis yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat dibuat pagar.
61. Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat didirikan bangunan.
62. Daerah Sempadan Sungai/Saluran adalah kawasan sepanjang sungai/saluran yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai saluran dan dibatasi kanan/kirinya oleh garis sempadan.
63. Daerah Sempadan Jalan adalah kawasan sepanjang jalan yang dibatasi oleh as jalan dan garis sempadan jalan.
64. Daerah Sempadan Jalan Rel Kereta Api adalah kawasan sepanjang jalan rel kereta api yang dibatasi oleh batas luar daerah milik jalan dan daerah manfaat jalan.
65. Daerah Sempadan Pagar adalah kawasan sepanjang sungai/saluran/jalan rel kereta api yang dibatasi oleh garis sempadan pagar.
66. Daerah Sempadan Bangunan adalah kawasan sepanjang sungai /saluran /jalan/rel kereta api yang diatasi oleh garis sempadan pagar dan sempadan bangunan.
67. Sungai adalah tempat-tempat dan wadah-wadah serta jaringan pengaliran air mulai dari mata air sampai muara dengan dibatasi kanan dan kirinya serta sepanjang pengalirannya oleh garis sempadan.

68. Tanggul adalah bangunan pengendali sungai yang dibangun dengan persyaratan teknis tertentu untuk melindungi daerah sekitar sungai terhadap limpasan air sungai.
69. Saluran adalah suatu sarana/wadah/alur untuk mengalirkan sejumlah air tertentu sesuai dengan fungsinya.
70. Danau adalah bagian dan sungai yang lebar dan kedalamannya secara alamiah jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan.
71. Waduk adalah wadah air yang terbentuk sebagai akibat dibangunnya sungai dalam hal ini bangunan bendungan dan berbentuk pelebaran alur/badan/palung sungai dengan ketinggian tubuh bendung  $\geq 15$  (lima belas) meter.
72. Embung adalah bangunan konservasi air berbentuk kolam / waduk berukuran mikro dengan ketinggian tubuh bendung  $< 15$  (lima belas) meter untuk menampung air hujan dan air limpasan (*run off*) serta sumber air lainnya untuk mendukung usaha pertanian, perkebunan dan peternakan. Air yang ditampung digunakan sebagai sumber irigasi suplementer.
73. Mata Air adalah tempat air tanah keluar sebagai aliran permukaan yang mempunyai debit sekurang-kurangnya 5 (lima) liter/detik.
74. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
75. Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum.
76. Jalan Arteri adalah jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna, meliputi :
  - a. Jalan arteri primer yang menghubungkan secara berdaya guna antar pusat kegiatan nasional atau antar pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah ; dan
  - b. Jalan arteri sekunder yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
77. Jalan Kolektor adalah jalan yang melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi, meliputi :
  - a. Jalan kolektor primer yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antar pusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal ; dan
  - b. Jalan kolektor sekunder yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua, atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
78. Jalan Lokal adalah jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi, meliputi :
  - a. Jalan lokal primer yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan,

- pusat kegiatan wilayah dengan pusat lingkungan, antar pusat kegiatan lokal, atau antar pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antar pusat kegiatan lingkungan; dan
- b. Jalan lokal sekunder yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
79. Jalan lingkungan adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat dan kecepatan rata-rata rendah, meliputi :
- a. Jalan lingkungan primer yang menghubungkan antar pusat kegiatan di dalam kawasan perdesaan dan jalan di dalam lingkungan kawasan perdesaan; dan
  - b. Jalan lingkungan sekunder yang menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan.
80. Jalan Inspeksi adalah jalan yang menuju bangunan sungai / irigasi yang pembinaannya dilakukan oleh pejabat atau orang yang ditunjuk oleh dan bertindak untuk dan atas Pimpinan Instansi atau Badan Hukum atau Perorangan untuk melaksanakan pembinaan atas bangunan sungai/irigasi/saluran tersebut.
81. Jalan Rel Kereta Api adalah jalan yang dipergunakan untuk kereta api atau angkutan yang beroda baja.
82. Pembina Jalan adalah instansi atau Pejabat atau Badan Hukum atau Perorangan yang ditunjuk untuk melaksanakan sebagian atau seluruh wewenang pembinaan jalan.
83. As Jalan adalah suatu garis yang diambil di tengah-tengah lebar perkerasan jalan dan atau rencana jalan.
84. Pagar adalah barang yang digunakan untuk membatasi suatu daerah dengan daerah lain.
85. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan kerja dan kesehatan, dan/atau keselamatan umum.
86. Dokumen rencana teknis pembongkaran yang selanjutnya disingkat 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.
87. 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.
88. 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.

89. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
90. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan kepala dinas serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
91. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
92. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat 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.
93. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
94. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
95. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
96. 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.
97. 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.
98. 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.
99. 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.

100. 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.
101. 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.
102. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
103. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
104. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
105. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
106. 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 elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
107. 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.
108. Analisis mengenai dampak lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
109. Upaya pengelolaan lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL, upaya pemantauan lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL dan surat pernyataan pengelolaan dan pemantauan lingkungan

yang selanjutnya disingkat SPPL adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.

110. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
111. Satuan Ruang Parkir yang selanjutnya disingkat SRP adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.
112. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten Grobogan yang diberi wewenang khusus oleh Undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

## BAB II

### Asas, Tujuan, Dan Ruang Lingkup

#### Pasal 2

Pengaturan Bangunan gedung diselenggarakan berdasarkan asas :

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan; dan
- d. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

#### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung diselenggarakan dengan tujuan 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; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 4

Pengaturan bangunan gedung diselenggarakan dengan ruang lingkup meliputi :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan Bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. tim ahli bangunan gedung;
- e. wewenang, tanggung jawab, dan kewajiban;
- f. peran masyarakat;
- g. pembinaan;
- h. sanksi; dan
- i. penyidikan dan pembuktian.

### BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

#### Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi :
  - a. bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
  - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
  - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
  - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
  - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat resiko bahaya tinggi;
  - f. bangunan gedung fungsi pemerintahan atau perkantoran; dan
  - g. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

#### Pasal 6

- (1) Bangunan gedung dengan fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk :
  - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
  - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
  - a. bangunan masjid, musholla, langgar, surau;
  - b. bangunan gereja, kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
  - a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung pabrik;
  - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;



- f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus; dan
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya;
  - f. bangunan gedung pemerintahan atau perkantoran.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi.

#### Pasal 7

- (1) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (2) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi adalah satu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kapling/pekarangan atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.
- (3) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :
  - a. bangunan rumah – toko (ruko)/perdagangan dan jasa;
  - b. bangunan rumah – kantor (rukan);
  - c. bangunan rumah – industri (ringan, kerajinan);
  - d. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran;
  - e. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran – perhotelan;
  - f. bangunan industri – perdagangan dan jasa atau perkantoran;
  - g. bangunan perkantoran – perdagangan dan jasa;
  - h. bangunan pendidikan – perniagaan atau perkantoran; dan
  - i. bangunan perkantoran – pemerintahan.
- (4) Semua bangunan gedung lebih dari satu fungsi diatur menurut status induknya ditambah status tambahannya yang kemudian menyesuaikan dengan status induknya, bukan sebaliknya.
- (5) Bangunan tambahan luasnya tidak boleh lebih besar dari bangunan induknya.

## Pasal 8

- (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 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.

## Pasal 9

- (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;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat resiko kebakaran;
  - d. zonasi gempa;
  - e. lokasi;
  - f. ketinggian bangunan gedung;
  - g. tingkat resiko kelongsoran;
  - h. luasan; dan
  - i. kepemilikan.
- (3) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
  - a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (4) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi:
  - a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
  - b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan

- c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, meliputi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, 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 (tujuh);
  - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, 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 (lima) dan 6 (enam);
  - c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, 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 (tiga) dan 4 (empat); dan
  - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Zonasi gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d termasuk Zona yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah Kabupaten Grobogan.
- (7) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang KDB 30%-45 (tiga puluh persen sampai empat puluh persen) yang terletak di daerah pinggiran/luar kabupaten Grobogan atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima persen sampai enam puluh persen) yang terletak di daerah permukiman; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat KDB 60%-75% (enam puluh persen sampai tujuh puluh lima persen)/lebih yang terletak di daerah perdagangan/pusat kabupaten Grobogan.
- (8) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f, meliputi:
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - d. jumlah lantai basement dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
  - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.

- (9) Tingkat resiko kelongsoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g, meliputi :
- Tingkat kelongsoran tinggi;
  - Tingkat kelongsoran sedang; dan
  - Tingkat kelongsoran rendah.
- (10) Menurut luasannya, sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf h, meliputi :
- bangunan gedung dengan luas kurang dari 100 (seratus) meter persegi;
  - bangunan gedung dengan luas 100 – 500 (seratus sampai lima ratus) meter persegi;
  - bangunan gedung dengan luas 500 – 1000 (lima sampai seribu) meter persegi; dan
  - bangunan gedung dengan luas di atas 1000 (seribu) meter persegi.
- (11) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf i, meliputi:
- 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;
  - kepemilikan oleh perorangan; dan
  - kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.

#### Pasal 10

Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (2) bangunan gedung diklasifikasikan atas:

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

#### Pasal 11

- Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB mendirikan bangunan gedung berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- Permohonan fungsi bangunan gedung harus mengikuti RTRW, RDTR dan/ atau RTBL.

## Pasal 12

- (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, RDTR 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 klasifikasi gedung harus melalui proses revisi IMB.
- (7) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

## Pasal 13

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

## Pasal 14

- (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, makam;
  - h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan; dan
  - 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.

## BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 15

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi:
- a. status kepemilikan 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; dan
  - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung.

### Bagian Kedua Persyaratan Administratif

#### Paragraf 1 Status kepemilikan hak atas tanah

#### Pasal 16

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status dan hak atas kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti utama kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sertifikat hak atas tanah, sedangkan bukti yang lain 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; atau
  - 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 atas haknya adalah tanah non pertanian.
  - (4) Pembangunan bangunan gedung di atas dan atau di bawah bidang tanah yang bukan miliknya harus dilengkapi dengan perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis.
  - (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya perjanjian atas tanah.

## Paragraf 2

### IMB

## Pasal 17

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki 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 (*advise planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah daerah melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status perizinan yang telah diberikan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai IMB diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

## Bagian Ketiga

### Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

## Paragraf 1

### Umum

## Pasal 18

Setiap Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

## Pasal 19

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur dan pengendalian dampak lingkungan bangunan gedung.

## Pasal 20

Keandalan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

### Paragraf 2

## Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

## Pasal 21

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan RTBL.
- (2) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (4) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa AMDAL, UKL dan UPL diwajibkan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (5) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

## Pasal 22

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang penataan ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah daerah wajib memberikan informasi mengenai tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Peruntukan bangunan gedung yang dibangun :
  - a. di atas dan atau di bawah prasarana dan sarana umum;
  - b. di bawah dan atau diatas air;
  - c. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi; dan
  - d. di daerah yang berpotensi bencana alam;diatur di dalam peraturan Bupati.



## Pasal 23

- (1) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (2) Setiap bangunan yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi / kawasan yang bersangkutan.
- (3) 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.
- (4) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTR atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Apabila tidak ditentukan lain besaran KDB diatur sebagai berikut:
  - a. setiap bangunan fungsi sosial budaya ditentukan dengan KDB maksimal sebesar 60% (enam puluh persen);
  - b. setiap bangunan fungsi usaha ditentukan maksimal KDB 80% dan harus memiliki pintu bahaya dengan ketentuan sedemikian rupa, sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan tidak lebih dari 7 (tujuh) menit;
  - c. setiap bangunan fungsi industri diatur dengan KDB tidak melebihi 40% (empat puluh persen) dari luas lahan, dilengkapi sarana untuk memberi petunjuk tentang besarnya tingkat bahaya terhadap ancaman jiwa secara langsung maupun tidak langsung dan pembuangan bahan sisa harus tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan dan atau tidak merusak keseimbangan lingkungan;
  - d. setiap bangunan perkantoran apabila tidak ditentukan lain dapat dibangun dengan KDB tidak melebihi 60% (enam puluh persen) dari luas lahan dan secara tradisional dan estetika hendaknya mencerminkan sosial budaya setempat; dan
  - e. setiap bangunan perumahan dibangun dengan KDB 85% (delapan puluh lima persen) dari luas lahan dan secara fungsional dan estetika hendaknya cenderung mencerminkan perwujudan-perwujudan pada segi budaya setempat namun tidak meninggalkan segi efisiensi.
- (6) Apabila tidak ditentukan lain, maka jarak antar bangunan diatur sebagai berikut :
  - a. setiap Bangunan Perkantoran harus mempunyai jarak dengan bangunan sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau sekurang-kurangnya 6 (enam) meter;
  - b. setiap bangunan fungsi sosial budaya ditentukan jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya 4 (empat) meter;
  - c. setiap bangunan fungsi industri mempunyai jarak bangunan dengan bangunan lain di sekitarnya sama dengan tinggi bangunan atau pekarangannya 6 (enam) meter; dan
  - d. setiap bangunan perumahan harus mempunyai jarak bangunan dengan sekitarnya sekurang-kurangnya 1 (satu) meter.

## Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang didirikan tidak boleh melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya.
- (2) Persyaratan ketinggian bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan gedung didasarkan pada peraturan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur daerah.
- (4) Apabila tidak ditentukan lain ketinggian bangunan diatur sebagai berikut :
  - a. bangunan di lokasi renggang KDB 30%-45% (tiga puluh persen sampai empat puluh lima persen) mempunyai ketinggian maksimal 2 (dua) lantai;
  - b. bangunan di lokasi sedang KDB 45%-60% (empat puluh lima persen sampai enam puluh persen) mempunyai ketinggian maksimal 4 (empat) lantai;
  - c. bangunan di lokasi padat KDB 60%-75%/lebih (enam puluh persen sampai tujuh puluh lima persen) mempunyai ketinggian minimal 2 (dua) lantai;
  - d. bangunan di lokasi tepi sungai, waduk, embung, mata air mempunyai ketinggian maksimal 4 (empat) lantai;
  - e. bangunan di lokasi tepi rel kereta api mempunyai ketinggian maksimal 4 (empat) lantai;
  - f. bangunan di lokasi Jalan arteri primer dan arteri sekunder mempunyai ketinggian minimal 2 (empat) lantai;
  - g. bangunan di lokasi jalan kolektor primer mempunyai ketinggian maksimal 8 (delapan) lantai;
  - h. bangunan di lokasi jalan kolektor sekunder mempunyai ketinggian maksimal 8 (delapan) lantai; dan
  - i. bangunan di lokasi jalan lokal primer dan lokal sekunder mempunyai ketinggian maksimal 4 (empat) lantai.

## Pasal 25

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Persyaratan jarak bebas bangunan meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
  - b. jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan perkaveling, persil, dan/atau per kawasan; dan
  - c. jarak bebas bangunan harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan pelaksanaan pembangunannya.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan dengan tepi jalan, saluran, jalan kereta api, tepi sungai, mata air, waduk, lereng dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.

- (4) 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.
- (5) Jarak bangunan dari bangunan yang berdampingan sekurang-kurangnya 1 (satu) meter dari batas tanah dan apabila jarak bangunan kurang dari 1(satu) meter harus ada persetujuan dari pemilik tanah/bangunan yang bersebelahan.

#### Pasal 26

- (1) Untuk bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah (bassement), maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak boleh melewati batas-batas pekarangan.
- (2) Tidak menempatkan pintu, jendela dan/atau lubang angin (ventilasi) yang berbatasan langsung dengan tetangga atau yang dapat menimbulkan gangguan keleluasaan pribadi tetangga atau lingkungan sekitarnya.
- (3) 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 dinas dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari TABG.
- (4) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.

#### Pasal 27

- (1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang dan ruang terbuka hijau.
- (3) KDH yang belum diatur dalam RTRW/RDTR/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk bangunan publik ditentukan paling sedikit 30% (tiga puluh persen), sedangkan untuk bangunan privat ditentukan paling sedikit 15% (lima belas persen).

#### Pasal 28

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang paling tinggi 3 (tiga) meter diukur dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan, untuk bangunan rumah tinggal paling tinggi 2 (dua) meter diukur dari permukaan pekarangan terendah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk bangunan industri paling tinggi 2,5 (dua koma lima) meter di ukur dari permukaan pekarangan terendah.
- (3) Pagar depan yang berbatasan dengan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus tembus pandang.
- (4) Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan, dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

- (5) Letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada kapling posisi sudut, untuk bangunan rumah tinggal untuk lebar lahan 16 (enam belas) meter, paling sedikit 8 (delapan) meter dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling sedikit 20(dua puluh) meter dihitung dari titik belokan tikungan.
- (6) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) letak pintu pagar pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan yang jauh dengan belokan/tikungan jalan.

#### Pasal 29

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak penting harus dilengkapi dengan Ijin Lingkungan berupa persyaratan AMDAL, UKL, UPL dan SPPL berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar hasil kajian yang tidak menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.
- (2) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu.

#### Pasal 30

- (1) Persyaratan RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL dapat disusun oleh pemerintah daerah.
- (3) Selain pemerintah daerah, masyarakat atau badan usaha dapat menyusun RTBL dengan mendapat pengesahan dari pemerintah daerah.

#### Paragraf 3

#### Garis Sempadan Bangunan dan Pagar terhadap Jalan

#### Pasal 31

- (1) Setiap mengerjakan pembuatan bangunan baru atau perubahan bentuk, pemegang ijin harus mentaati ketentuan garis sempadan yang ditetapkan dalam gambar rencana bangunan yang diijinkan.
- (2) Letak garis sempadan pagar terhadap jalan adalah sebagai berikut :

- a. garis sempadan pagar terhadap jalan arteri primer dan arteri sekunder ditentukan paling sedikit 12,5 m (dua belas koma lima) meter dari as jalan;
  - b. garis sempadan pagar terhadap jalan kolektor primer dan kolektor sekunder ditentukan paling sedikit 7,5 m (tujuh koma lima) meter dari as jalan;
  - c. garis sempadan pagar terhadap jalan lokal primer dan lokal sekunder ditentukan paling sedikit 5,5 m (lima koma lima) meter dari as jalan;
  - d. garis sempadan pagar terhadap jalan lingkungan primer ditentukan paling sedikit 4 (empat) meter dari as jalan;
  - e. garis sempadan pagar terhadap jalan lingkungan sekunder paling sedikit 2,5 (dua koma lima) meter dari as jalan; dan
  - f. garis sempadan pagar terhadap jalan inspeksi ditentukan paling sedikit 5 (lima) meter dari as jalan;
- (3) Letak garis sempadan bangunan terhadap jalan adalah sebagai berikut :
- a. garis sempadan bangunan terhadap jalan arteri primer dan arteri sekunder ditentukan paling sedikit 20,5 m (dua puluh koma lima) meter dari as jalan;
  - b. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan arteri primer dan arteri sekunder ditentukan 40 (empat puluh) meter dari as jalan;
  - c. garis sempadan bangunan terhadap jalan kolektor primer ditentukan paling sedikit 14,5 (empat belas koma lima) meter dari as jalan;
  - d. garis sempadan bangunan terhadap jalan kolektor sekunder ditentukan paling sedikit 9,5 (sembilan koma lima meter) dari as jalan;
  - e. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan kolektor primer dan kolektor sekunder ditentukan 30 (tiga puluh) meter dari as jalan;
  - f. garis sempadan bangunan terhadap jalan lokal primer ditentukan paling sedikit 10,75 (sepuluh koma tujuh puluh lima) meter dari as jalan;
  - g. garis sempadan bangunan terhadap jalan lokal sekunder ditentukan paling sedikit 6,75 (enam koma tujuh puluh lima) meter dari as jalan;
  - h. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan lokal primer dan lokal sekunder ditentukan 20 (dua puluh) meter dari as jalan;
  - i. garis sempadan bangunan terhadap jalan lingkungan primer ditentukan 5 (lima) meter dari as jalan;
  - j. garis sempadan bangunan terhadap jalan lingkungan sekunder ditentukan 4 (empat) meter dari as jalan;
  - k. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder ditentukan 10 (sepuluh) meter dari as jalan;
  - l. garis sempadan bangunan terhadap jalan inspeksi ditentukan 10 (sepuluh) meter dari as jalan;

- m. garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan inspeksi ditentukan 15 (lima belas) meter dari as jalan;
- (4) 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.
  - (5) Garis sempadan pagar dan bangunan terhadap jalan galian dan timbunan diukur mulai dari garis keruntuhannya.
  - (6) Garis Sempadan pagar dan bangunan pada jalan sekitar alun – alun di pusat kota Kabupaten Grobogan diukur dari as jalan adalah 10 (sepuluh) meter sedang letak garis sempadan bangunannya adalah 15 (lima belas) meter.
  - (7) Apabila terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan berubahnya fungsi jalan, garis sempadan bangunan bagi bangunan yang sudah ada minimum sebesar setengah dari ketentuan yang telah ditetapkan pada ayat (1).
  - (8) 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, pohon-pohon, tumbuh-tumbuhan;
    - e. jalur pemisah;
    - f. rambu – rambu lalu lintas;
    - g. jaringan utilitas;
    - h. parkir;
    - i. saluran air hujan; dan
    - j. sarana umum;
  - (9) Pemanfaatan ruang di atas jalan untuk sarana umum/ benda yang melintas di atas jalan tidak boleh kurang dari 5 (lima) meter, diukur dari bagian perkerasan jalan yang tertinggi sampai bagian bawah sarana umum/ benda tersebut.
  - (10) Pemanfaatan daerah sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak boleh mengganggu fungsi jalan, pandangan pengemudi dan tidak merusak konstruksi jalan serta harus dengan izin pembina jalan.

Paragraf 4  
Garis Sempadan terhadap Saluran

Pasal 32

- (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 tepi luar kaki tanggul, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut :
  - a. Garis sempadan pagar 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya 5 (lima) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 (empat) meter<sup>3</sup>/detik atau lebih;

- b. Garis sempadan pagar 2 (dua) meter dan garis sempadan bangunannya 4 (empat) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1-4 (satu sampai empat) m<sup>3</sup>/detik; dan
  - c. Garis sempadan pagar 1 (satu) meter dan garis sempadan bangunannya 3 (tiga) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1 (satu)m<sup>3</sup>/detik.
- (3) Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran bertanggung adalah 10 (sepuluh) meter diukur dari kaki tanggul.
- (4) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggung, diukur dari tepi saluran, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. Garis sempadan pagar sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 5 (lima) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 8 (delapan) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 4 m<sup>3</sup>/detik atau lebih;
  - b. Garis sempadan pagar sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 4 (empat) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit 1-4 (satu sampai empat)m<sup>3</sup>/detik;
  - c. Garis sempadan pagar sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 2 (dua) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 3 (tiga) meter, untuk saluran irigasi dan pembuangan dengan debit kurang dari 1(satu) m<sup>3</sup>/detik;
  - d. Khusus untuk bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunan terhadap saluran tidak bertanggung adalah 4 (empat) kali kedalaman saluran ditambah 10 (sepuluh) 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; dan
  - g. Bagi saluran tidak bertanggung yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan pagar dapat berimpit dengan tepi saluran dan garis sempadan bangunan sebesar 2,5 (dua koma lima) meter diukur dari tepi saluran.
- (5) Garis sempadan pagar terhadap saluran bertanggung, 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 1 (satu) meter; dan

- c. Bagi saluran bertanggul yang lebarnya kurang dari atau sama dengan 5 (lima) meter dan dengan kedalaman kurang dari atau sama dengan 1 (satu) meter, garis sempadan pagar dapat berimpit dengan kaki tanggul dan garis sempadan bangunan sebesar 1,5 (satu koma lima) meter diukur dari tepi luar kaki tanggul.
- (6) 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 dan garis sempadan saluran pembuang irigasi bertanggul diukur dari sisi luar kaki tanggul; dan
  - b. Garis sempadan saluran pembuang irigasi jaraknya diukur dari sisi/tepi luar saluran pembuang irigasi atau sisi/tepi luar jalan inspeksi.
- (7) 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; dan
  - e. Pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.

#### Paragraf 5

#### Garis Sempadan terhadap Jalan Rel Kereta Api

#### Pasal 33

- (1) Ruang manfaat jalur kereta api terdiri atas jalan rel dan bidang tanah di kiri dan kanan jalan rel beserta ruang di kiri kanan atas dan bawah yang digunakan untuk konstruksi jalan rel dan penempatan fasilitas operasi kereta api beserta bangunan pelengkap lainnya.
- (2) Ruang milik jalur kereta api terdiri atas jalan rel yang terletak pada permukaan tanah, di bawah permukaan tanah, dan di atas permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan serta bagian bawah dan atas ruang manfaat jalur kereta api yang lebarnya paling sedikit 6 (enam) meter dan digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel.
- (3) Ruang pengawasan jalur kereta api terdiri atas bidang tanah atau bidang lain yang terletak pada permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan ruang milik jalur kereta api, masing-masing selebar 9 (sembilan) meter.
- (4) Dalam hal jalan rel yang terletak pada permukaan tanah berada di jembatan yang melintas sungai dengan bentang lebih besar dari 10 (sepuluh) meter, batas ruang pengawasan jalur kereta api masing-masing sepanjang 50 (lima puluh) meter ke arah hilir dan hulu sungai.



- (5) Garis sempadan jalan rel kereta api pada belokan ditetapkan 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi ruang manfaat jalan kereta api.
- (6) Dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung di luar daerah manfaat jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), harus ada jalur tanah yang bebas, yang secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar daerah milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter. Pelebaran tersebut dimulai sedikitnya dalam jarak 20 (dua puluh) meter di muka lengkungan untuk selanjutnya menyempit lagi batas daerah manfaat jalan.
- (7) Garis sempadan jalan rel kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tersebut di atas, tidak berlaku apabila jalan rel kereta api tersebut terletak dalam galian.
- (8) Garis sempadan jalan perlintasan sebidang antara jalan rel kereta api dengan jalan adalah 150 (seratus lima puluh) 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 (lima ratus) meter dari titik perpotongan as jalan kereta api dengan as jalan raya.
- (9) Garis sempadan pagar terhadap jalan rel kereta api adalah berimpit dengan garis sempadan jalan rel kereta api.
- (10) Garis sempadan bangunan terhadap jalan rel kereta api ditentukan 9 (sembilan) meter dari batas daerah milik jalan rel kereta api yang terdekat.
- (11) Garis sempadan bangunan industri dan pergudangan terhadap jalan rel kereta api ditentukan 14 (empat belas) meter dari batas daerah milik jalan rel kereta api yang terdekat.
- (12) Pemanfaatan Daerah Sempadan Jalan Rel Kereta Api hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan lalu lintas kereta api dan dilaksanakan oleh PT. Kereta Api Indonesia.

#### Paragraf 6

#### Garis Sempadan terhadap Sungai

#### Pasal 34

- (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 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter;
  - b. Paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter; dan
  - c. Paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter.

- (2) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Untuk sungai dengan luas DAS lebih besar dari 500 (lima ratus) Km<sup>2</sup> ditentukan paling sedikit berjarak 100 (seratus) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai; dan
  - b. Untuk sungai dengan luas DAS kurang dari atau sama dengan 500 (lima ratus) Km<sup>2</sup> ditentukan paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
- (3) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai bertanggul, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Untuk sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan, garis sempadan pagar paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya ditentukan berjarak 8 (delapan) meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai; dan
  - b. Untuk sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar paling sedikit berjarak 5 (lima) meter dan garis sempadan bangunannya ditentukan berjarak 10 (sepuluh) meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
- (4) 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; dan
  - e. pembangunan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (5) Pemanfaatan daerah sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak boleh mengurangi fungsi sungai dan harus izin Pembina Sungai.

#### Paragraf 7

#### Garis Sempadan terhadap Waduk, Embung dan Mata Air

#### Pasal 35

- (1) Garis Sempadan Pagar terhadap Waduk adalah 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.

- (2) Garis Sempadan Pagar terhadap Embung adalah 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (3) Garis Sempadan Pagar terhadap mata Air adalah 200 (dua ratus) meter dari sekitar mata air.
- (4) Garis Sempadan Bangunan terhadap Waduk adalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (5) Garis Sempadan Bangunan terhadap Embung adalah 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (6) Garis Sempadan Bangunan terhadap Mata Air adalah 200 (dua ratus) meter dari sekitar mata air.
- (7) Daerah Sempadan Waduk, Embung dan 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; dan
  - e. jalan menuju ke lokasi.
- (8) Pemanfaatan daerah sempadan Waduk, Embung dan Mata Air sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak boleh mengurangi fungsi lindungnya dan harus seizin Pembina Waduk, Embung dan Mata Air.

Paragraf 8

Garis Sempadan SUTET, SUTT, SUTM dan SUTR

Pasal 36

- (1) Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) memiliki kapasitas 500 KVA (lima ratus kilo Volt Ampere), Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) memiliki kapasitas 150 (seratus lima puluh) KVA, Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) memiliki kapasitas 20 (dua puluh) KVA dan Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) memiliki kapasitas hingga 1 (satu) KVA memasok kebutuhan listrik tegangan rendah langsung ke masyarakat.
- (2) Garis sempadan pagar dan/atau bangunan terhadap jaringan SUTT dan SUTET ditentukan sebagai berikut:

NO	JENIS BANGUNAN	SUTR 1KV m	SUTM 20 KV m	SUTT 250 KVA m	SUTET 500 KVA	
					Sirkit ganda m	Sirkit tunggal m
1	Bangunan tidak tahan api	4,5	8,5	13,5	14	15
2	Bangunan tahan api	2	3,5	4,5	8,5	8,5

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

Paragraf 9  
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 37

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

Pasal 38

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam RTBL.
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) 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.

Pasal 39

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan idiom atau unsur tradisional (vernakuler) yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistim nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 40

- (1) 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.
- (2) Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah bangunan tradisional harus memperhatikan sistim nilai dan kearifan lokal.
- (4) Atap dan dinding bangunan harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

#### Pasal 41

- (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 instansi yang berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
  - a. Sekurang-kurangnya 15 (lima belas) cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
  - b. Sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
  - c. Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 (enam puluh) cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

## Pasal 42

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. persyaratan RTHP;
  - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - e. Daerah hijau pada bangunan;
  - f. Tata tanaman;
  - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - h. Pertandaan (Signage); dan
  - i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

## Pasal 43

- (1) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang dan Peraturan tentang Tata Bangunan langsung atau tidak langsung dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya bersifat mengikat semua pihak yang berkepentingan.
- (2) 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.

## Pasal 44

- (1) 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.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.
- (3) Persyaratan Tapak Besmen terhadap lingkungan berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah dengan besaran maksimal seluas KDB.

#### Pasal 45

- (1) Daerah hijau bangunan dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) Daerah hijau bangunan merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas minimum 15% (lima belas persen) RTHP.
- (3) Tata Tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

#### Pasal 46

- (1) Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (2) Pertandaan (*Signage*) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan atau ruang publik harus tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (3) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, kenyamanan estetika dan komponen promosi.
- (4) Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

#### Paragraf 10

#### Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 47

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

#### Paragraf 11

#### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 48

- (1) RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

- (2) Program bangunan dan lingkungan memuat jumlah, jenis, besaran dan luasan bangunan, kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, sarana penyehatan lingkungan berupa panyetaraan sarana dan prasarana yang sudah ada atau yang baru.
- (3) 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.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Pola penanganan penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi perbaikan, pengembangan, pembangunan baru dan/atau pelestarian.

## Paragraf 12

### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Pasal 49

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan sistem penghawaan;
  - b. persyaratan pencahayaan;
  - c. persyaratan sanitasi; dan
  - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (4) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan kemudahan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 50

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.

#### Pasal 51

- (1) 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.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 likuifaksi; dan
  - f. keandalan bangunan gedung.
- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan.
  - (4) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
  - (5) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
  - (6) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
  - (7) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bagunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh Dinas terkait dan tenaga ahli yang bersertifikat.
  - (8) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung.
  - (9) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung.

#### Pasal 52

- (1) 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.
- (2) Apabila kemiringan tanah bangunan lebih besar dari 10% (sepuluh persen), maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas, dan bawah yang cukup kuat.
- (3) Dalamnya pondasi ditentukan oleh dalamnya tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat.

#### Pasal 53

- (1) Konstruksi beton bertulang harus didasarkan perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (2) Perhitungan dan gambar konstruksi harus disetujui oleh instansi yang berwenang mengenai bangunan gedung sebelum pengerjaan beton bertulang dilaksanakan.
- (3) Di dalam pelaksanaan pekerjaan beton bertulang pemegang ijin dan atau perorangan yang dikuasakan harus memenuhi dan atau mentaati petunjuk-petunjuk tertulis dari pengawas bangunan.

#### Pasal 54

- (1) Konstruksi baja harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan struktur.
- (2) Pada konstruksi profil rangkap harus diadakan pengujian kekuatan untuk batang tekan maupun batang tarik.
- (3) Lendutan maksimal yang diijinkan pada konstruksi baja sebanyak-banyaknya  $1/600$  dari panjang batang.
- (4) Sebelum konstruksi lengkap terpasang, sesuai dengan perhitungan dan gambar, pembebanan tidak boleh dilaksanakan.

#### Pasal 55

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 dan/atau luifel;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan finishing, cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

#### Pasal 56

Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi :

- a. sistem proteksi aktif;
- b. sistem proteksi pasif;
- c. persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;
- d. persyaratan pencahayaan darurat;
- e. tanda arah keluar dan sistim peringatan bahaya;
- f. persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung;
- g. persyaratan instalasi bahan bakar gas; dan
- h. manajemen penanggulangan kebakaran.

#### Pasal 57

- (1) Setiap bangunan gedung rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dan rumah deret sederhana dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran harus direncanakan terlindungi dengan sistem proteksi pasif;

- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 (satu) 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.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan fungsi klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (4) 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*.
- (5) Sistem proteksi aktif harus direncanakan dengan:
  - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*); dan
  - 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.

#### Pasal 58

- (1) 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.
- (2) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistim peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri.
- (3) 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.

#### Pasal 59

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistim kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistim proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan.

## Pasal 60

- (1) 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.
- (2) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) 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.
- (4) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik.
- (5) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi solar cell, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 61

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari instansi resmi pemasok listrik jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari instansi resmi pemasok listrik jika melebihi daya yang tersedia.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

## Pasal 62

- (1) 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.
- (2) Pengamanan dengan cara manual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemeriksaan terhadap pengunjung dan barang bawaannya.
- (3) Pengamanan dengan peralatan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan detektor dan *close circuit television* (CCTV).
- (4) Persyaratan sistim kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan.

Paragraf 13  
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 63

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

Pasal 64

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsinya.
- (3) Ventilasi alami terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) 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.
- (5) Sistem Ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat.
- (6) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsinya.

Pasal 65

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) 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.
- (3) Sistem 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. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
  - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.

#### Pasal 66

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem 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).
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistim distribusi dan penampungannya.

#### Pasal 67

- (1) 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.
- (2) 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.

#### Pasal 68

- (1) Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) 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.

#### Pasal 69

- (1) Sistem air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air kedalam tanah pekarangan dan /atau dialirkan kedalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

## Pasal 70

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) 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.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) 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.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

## Pasal 71

- (1) Bahan bangunan gedung harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) 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; dan
  - e. ramah lingkungan.

## Paragraf 14

### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

## Pasal 72

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.

## Pasal 73

- (1) 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.

- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot rumah tangga, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

#### Pasal 74

Persyaratan untuk kenyamanan kondisi udara dalam ruangan merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban didalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung .

#### Pasal 75

- (1) Persyaratan untuk kenyamanan pandangan merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain disekitarnya.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan dan dari luar ke ruang ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan :
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan , tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
  - b. Pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

#### Pasal 76

- (1) 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.

- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.

#### Paragraf 15 Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

##### Pasal 77

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

##### Pasal 78

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi pada saat terjadi bencana termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk orang berkebutuhan khusus.
- (4) 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.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

## Pasal 79

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal didasarkan pada fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian diatas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang dan atau eskalator.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Lift kebakaran dapat berupa lift khusus kebakaran, lift barang atau lift penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.

## Pasal 80

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi:
  - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
  - b. pintu keluar darurat; dan
  - c. jalur evakuasi.
- (2) Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca.

## Pasal 81

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan :

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang;
- b. luas lantai lebih dari 5.000 (lima ribu) m<sup>2</sup>; dan/atau
- c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

## Paragraf 16

### Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung

## Pasal 82

- (1) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung fungsi publik harus menyediakan :
  - a. ruang ibadah yang mudah dicapai;
  - b. ruang ganti yang mudah dicapai;
  - c. ruang bayi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
  - d. toilet yang mudah dicapai;

- e. tempat parkir yang cukup;
  - f. sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
  - g. tempat sampah.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Pasal 83

- (1) 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.
- (2) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan .
- (3) Fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (4) Jumlah SRP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b:
- a. pertokoan 3,5 - 7,5 (tiga koma lima sampai tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 (seratus) m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - b. pasar swalayan 3,5 - 7,5 (tiga koma lima sampai tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 (seratus) m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - c. pasar tradisional 3,5 - 7,5 (tiga koma lima sampai tujuh koma lima) SRP untuk setiap 100 (seratus) m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - d. kantor 1,5 - 3,5 (satu koma lima sampai tiga koma lima)SRP untuk setiap 100 (seratus)m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - e. kantor pelayanan umum 1,5 - 3,5 (satu koma lima sampai tiga koma lima) SRP untuk setiap 100 (seratus)m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - f. sekolah 0,7 - 1,0 (nol koma sampai satu koma lima) SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
  - g. hotel/penginapan 0,2 - 1,0 (nol koma dua sampai satu koma nol) SRP untuk setiap kamar;
  - h. rumah sakit 0,2 - 1,3 (nol koma dua sampai satu koma tiga) SRP untuk setiap tempat tidur;
  - i. bioskop 0,1 - 0,4 (nol koma satu sampai nol koma empat) SRP untuk setiap tempat duduk; dan
  - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
- (5) Ukuran 1 (satu) SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

## Pasal 84

- (1) Pembangunan bangunan gedung diatas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR 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 di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR 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, RDTR 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, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
  - c. mempertimbangkan pendapat TABG.

## Bagian Keempat

### Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

## Pasal 85

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB 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 86

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB 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 87

- (1) Bangunan gedung semi permanen dapat diberi IMB 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 88

- (1) Bangunan gedung darurat dapat diberi IMB berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) sampai 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.

## Pasal 89

- (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 Kelima

Bangunan Gedung Di Lokasi Yang Berpotensi Bencana gempa dan lokasi bencana geologi dan longsor

## Pasal 90

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Bencana Gempa Indonesia dan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam gempa.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi gempa memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam gempa.
- (3) Untuk daerah sesar gempa tidak diperbolehkan didirikan bangunan.
- (4) 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.
- (5) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi dan longsor memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi dan longsor.
- (6) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana geologi dan longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, pemerintah daerah dapat menetapkan dengan

keputusan suatu lokasi yang berpotensi bencana geologi dan longsor.

- (7) Bangunan di lokasi longsor diatur antara lain :
  - a. Tidak mencetak sawah dan membuat kolam pada lereng bagian atas di dekat pemukiman. Membuat terasering (sengkedan) pada lereng yang terjal bila membangun permukiman;
  - b. Menutup retakan tanah dan dipadatkan agar air tidak masuk ke dalam tanah melalui retakan. Tidak melakukan penggalian di bawah lereng terjal;
  - c. Tidak menebang pohon di lereng dan tidak membangun rumah di bawah tebing;
  - d. Tidak mendirikan permukiman di tepi lereng yang terjal (lebih dari 45%) dan melakukan pembangunan rumah yang benar di lereng bukit;
  - e. Tidak mendirikan bangunan di bawah tebing yang terjal dan tidak boleh melakukan pembangunan rumah yang salah di lereng bukit;
  - f. Tidak memotong tebing jalan menjadi tegak dan jangan mendirikan rumah di tepi sungai yang rawan erosi;
  - g. Pembangunan secara khusus bangunan-bangunan pengendali erosi (misalnya plengsengan) sepanjang lereng gunung yang mudah tererosi; dan
  - h. Pelarangan kawasan terbangun.

#### Bagian Keenam Pembangunan Perumahan

##### Pasal 91

- (1) Penyelenggaraan pembangunan perumahan baik oleh pemerintah, perusahaan pengembang maupun perorangan harus memperhatikan prasarana lingkungan sekitar.
- (2) Pembangunan perumahan perlu mengintegrasikan jalan lingkungan sekitar, ketinggian / peil lingkungan dan drainase kawasan.
- (3) Sistem sanitasi lingkungan permukiman bisa dibuat komunal dengan tetap memperhatikan kesehatan lingkungan.
- (4) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pembangunan perumahan dalam rangka integrasi infrastruktur perumahan dan ketertiban lingkungan.

#### BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 92

- (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) Di dalam 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

### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 93

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

#### Pasal 94

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

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis

Pasal 95

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis dapat dirancang oleh penyedia jasa perencana bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya atau instansi teknis pemerintah.
- (4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.

Paragraf 3  
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 96

- (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; dan
  - g. laporan perencanaan.
- (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; dan

- 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 Kepala Dinas.
- (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 4  
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 97

- (1) Penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia Jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Perencana arsitektur;
  - b. Perencana stuktur;
  - c. Perencana mekanikal;
  - d. Perencana elektrik;
  - e. Perencana proteksi kebakaran; dan
  - f. Perencana tata lingkungan.
- (3) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis 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.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1  
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 98

- (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 memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan gedung diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 99

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung 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 100

- (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 pemeriksaan 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 elektrik 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 dinas.

#### Paragraf 2

### Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 101

- (1) Pelaksanaan konstruksi dapat diawasi oleh pemilik bangunan sendiri, petugas pengawas pelaksanaan konstruksi atau penyedia jasa pengawasan.
- (2) Pengawasan bangunan meliputi pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan IMB.
- (3) Pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi, meliputi :
  - a. pengawasan biaya;
  - b. pengawasan mutu;
  - c. pengawasan waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (5) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi :
  - a. pengendalian biaya;
  - b. pengendalian mutu;
  - c. pengendalian waktu; dan
  - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

#### Paragraf 3

### Penyedia Jasa Pengawasan/ Manajemen Konstruksi (MK)

#### Pasal 102

- (1) Pengawasan/Manajemen Konstruksi (MK) bangunan gedung dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/ Manajemen

Konstruksi (MK) bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/ Manajemen Konstruksi (MK) bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan / Manajemen Konstruksi (MK) dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

#### Paragraf 4

### Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 103

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

#### Paragraf 5

### Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

#### Pasal 104

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, sebelum memanfaatkan bangunannya wajib memiliki SLF.
- (2) Sertifikat Laik Fungsi diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui Permohonan SLF.
- (3) Pengurusan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
  - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan;
  - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi; dan
  - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (4) Permohonan SLF diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola bangunan gedung dan/ atau prasarana bangunan gedung dengan dilampiri dengan dokumen:
  - a. surat permohonan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan atau prasarana bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
  - c. as built drawings;
  - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan

h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.

Paragraf 6  
Perpanjangan SLF

Pasal 105

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan, yaitu :
  - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 (dua) lantai; dan
  - b. 5 (lima) 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.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/ pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dengan dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. Surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani diatas meterai yang cukup;
  - c. as built drawings;
  - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) .
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

Paragraf 7  
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 106

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung Bupati :

- a. melakukan pendataan bangunan gedung dan menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip pemerintah daerah;
- 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 dan proses SLF; dan
- d. pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh pemerintah daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Bagian Keempat  
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 107

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

Pasal 108

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung 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 109

- (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).

Paragraf 3  
Perawatan

Pasal 110

- (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 yang sesuai 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) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4  
Pemeriksaan Berkala

Pasal 111

- (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  
Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung

Pasal 112

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.

Bagian Kelima  
Pembongkaran

Paragraf 1  
Umum

Pasal 113

- (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 ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2  
Penetapan Pembongkaran

Pasal 114

- (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 sesuai peruntukan, tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
  - c. bangunan yang melanggar sempadan;
  - d. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
  - e. yang 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 yang biaya pembongkarannya menjadi beban pemerintah daerah.

#### Paragraf 3

#### Rencana teknis pembongkaran

#### Pasal 115

- (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 116

- (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 117

- (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.
- (5) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.

Bagian Keenam  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana

Paragraf 1  
Penanggulangan Darurat

Pasal 118

- (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.

#### Paragraf 2

Bangunan gedung umum sebagai tempat penampungan

#### Pasal 119

- (1) Dalam hal terjadi bencana alam 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 120

- (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 dan dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana.
- (4) 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.
- (5) 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;

- b. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
- c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung;
- d. Memberi kemudahan kepada permohonan SLF; atau
- e. Bantuan lainnya.

BAB VI  
PRASARANA BANGUNAN GEDUNG YANG BERDIRI SENDIRI

Bagian Kesatu  
Menara Telekomunikasi

Pasal 121

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti persyaratan sebagai berikut :
  - 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. tidak berada pada zona larangan pembangunan menara;
  - c. harus memiliki IMB;
  - d. bangunan menara telekomunikasi harus kuat menahan beban angin, gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku;
  - e. ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang;
  - f. bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan kelayakan tata ruang, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya; dan
  - g. menara telekomunikasi di atas bangunan harus mempertimbangkan kekuatan struktur bangunannya.
- (2) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan:
  - a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan 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.

Bagian Kedua  
Menara SUTET, SUTT, SUTM, SUTR

Pasal 122

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang SUTET, SUTT, SUTM, SUTR harus mengikuti RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.

- (3) Dalam pendirian menara SUTET, SUTT, SUTM, SUTR, PLN harus berkoordinasi dengan instansi terkait.

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

Pasal 123

- (1) Lokasi pembangunan billboard/baliho dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRW, RDTR 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 mengikuti RTRW, RDTR 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, 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 124

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang kabupaten dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRW, RDTR 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 125

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri diterbitkan oleh Bupati 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 126

- (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 VII TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

#### Pasal 127

- (1) Untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dan memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, maka dibentuk TABG yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Keanggotaan TABG bersifat ad hoc, independence, obyektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan yang terdiri dari unsur – unsur :
  - a. perguruan tinggi;
  - b. assosiasi profesi;
  - c. masyarakat ahli; dan
  - d. instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung.
- (3) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah satu (1) tahun.
- (4) Biaya yang dibutuhkan akibat pembentukan TABG dibebankan pada APBD Kabupaten.

### BAB VIII WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN

#### Bagian Kesatu Wewenang dan Tanggung Jawab Bupati

#### Pasal 128

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berwenang untuk:

- a. menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. menghentikan atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- c. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan, dan pekarangan ataupun



- suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan, dan keselamatan;
- d. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
  - e. menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan Negara;
  - f. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjatidiri daerah;
  - g. menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangunan;
  - h. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum; dan
  - i. memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan dan pembinaan.

#### Pasal 129

Berdasarkan wewenang, maka Bupati bertanggung jawab atas :

- a. pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- c. pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- d. pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri;
- e. pengelolaan sistem informasi bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri; dan
- f. pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan prasarana bangunan yang berdiri sendiri.

#### Bagian Kedua Kewajiban Bupati

#### Pasal 130

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berkewajiban :

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

## BAB IX PERAN MASYARAKAT

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 131

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 penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; atau
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

### Bagian Kedua Pemantauan

#### Pasal 132

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan

- pemanfaatan, 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; dan
    - 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, dan /atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
    - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, dan /atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan bahaya bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; atau
    - 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 lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan.

#### Pasal 133

- (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; atau

- 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; dan
  - 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.

### Bagian Ketiga Pemberian Masukan dan Pendapat

#### Pasal 134

- (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 dan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis oleh :
- a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan; atau
  - d. masyarakat ahli;
- (3) Masukan dan pendapat 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.
- (4) Masukan, pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung 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.

- (5) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah daerah.

Bagian Keempat  
Bentuk Peran Masyarakat dalam  
Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 135

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, peraturan daerah tentang peraturan zonasi;
- b. pemberian masukan kepada pemerintah daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung; dan
- c. pemberian masukan kepada pemerintah daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Bagian Kelima  
Bentuk Peran Masyarakat Dalam Proses  
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 136

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

Bagian Keenam  
Bentuk Peran Masyarakat Dalam  
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 137

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; dan
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Ketujuh  
Bentuk Peran Masyarakat Dalam  
Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 138

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- b. 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; dan
- c. Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

BAB X  
PEMBINAAN

Pasal 139

- (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.

BAB XI  
PENEGAKAN, PENYIDIKAN DAN PEMBUKTIAN

Bagian Kesatu  
Penegakan

Pasal 140

- (1) Penegakan peraturan daerah ini dilaksanakan oleh satuan kerja perangkat daerah yang melaksanakan tugas penegakan peraturan daerah.
- (2) Dalam rangka penegakan hukum terhadap pelaku tindak pidana bangunan gedung, dapat dilakukan penegakan hukum terpadu antara PPNS, kepolisian, dan kejaksaan.
- (3) Penegakan hukum terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Penyidikan

Pasal 141

- (1) Selain penyidik polisi Negara Republik Indonesia, pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan instansi pemerintah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya dibidang bangunan gedung diberi wewenang sebagai penyidik sebagaimana dimaksud dalam Hukum Acara pidana untuk melakukan penyidikan tindak pidana bangunan gedung.

- (2) PPNS berwenang :
- a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan berkenaan dengan tindak pidana di bidang bangunan gedung;
  - b. melakukan pemeriksaan terhadap setiap orang yang diduga melakukan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari setiap orang berkenaan dengan peristiwa tindak pidana di bidang bangunan gedung;
  - d. melakukan pemeriksaan atas pembukuan, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
  - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti, pembukuan, catatan, dan dokumen lain;
  - f. melakukan penyitaan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana di bidang bangunan gedung;
  - g. meminta bantuan ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
  - h. menghentikan penyidikan;
  - i. memasuki tempat tertentu, memotret, dan/atau membuat rekaman audio visual;
  - j. melakukan penggeledahan terhadap badan, pakaian, ruangan, dan /atau tempat lain yang diduga merupakan tempat dilakukannya tindak pidana; dan/atau
  - k. menangkap dan menahan pelaku tindak pidana.
- (3) Dalam melakukan penangkapan dan penahanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf k, PPNS berkoordinasi dengan penyidik pejabat polisi Negara Republik Indonesia.
- (4) Dalam hal penyidik PPNS melakukan penyidikan, penyidikan pegawai negeri sipil memberitahukan kepada penyidik pejabat polisi Negara Republik Indonesia dan penyidik pejabat polisi Negara republik Indonesia memberikan bantuan guna kelancaran penyidikan.
- (5) PPNS memberitahukan dimulainya penyidikan kepada penuntut umum dengan tembusan kepada penyidik polisi Negara Republik Indonesia.
- (6) Hasil penyidikan yang telah dilakukan oleh PPNS disampaikan kepada penuntut umum.



Bagian Ketiga  
Pembuktian

Pasal 142

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 XII  
SANKSI DAN DENDA

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 143

- (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.

Bagian Kedua  
Sanksi Administratif

Pasal 144

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri, yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan 104 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 IMB;
- f. pencabutan IMB;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi; atau
- i. perintah pembongkaran.

#### Pasal 145

- (1) Bupati dapat memberikan perintah pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang tidak memiliki IMB, setelah menerima peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.
- (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, maka Pemerintah Daerah dapat melaksanakan pembongkaran.
- (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; atau
  - d. setelah pelaksanaan pekerjaan dimulai kemudian dihentikan berturut-turut selama 12 (dua belas) bulan.
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelum ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

#### Pasal 146

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

Bagian Ketiga  
Sanksi Pidana

Pasal 147

- (1) Setiap orang / badan yang melanggar ketentuan dalam pasal 19, diancam hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan / atau denda setinggi-tingginya Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran.

BAB XIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 148

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 149

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetap diproses sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Pemilik Bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang sudah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) 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 daerah ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (4) Ketentuan mengenai permohonan IMB baru dan perbaikan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 150

Terhadap bangunan-bangunan yang telah berdiri atau sedang dalam proses pembangunan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, yang telah memiliki IMB, namun belum memiliki SLF diwajibkan untuk membuat SLF.

Pasal 151

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun, bangunan gedung yang telah didirikan sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini wajib memiliki IMB dan SLF.

BAB XIV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 152

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Grobogan.

Ditetapkan di Purwodadi  
pada tanggal 16 Juli 2013

BUPATI GROBOGAN,

BAMBANG PUDJIONO

Diundangkan di Purwodadi  
pada tanggal 16 Juli 2013

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN GROBOGAN

SUGIYANTO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2013 NOMOR 4

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH DAERAH KABUPATEN GROBOGAN  
NOMOR 4 TAHUN 2013  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

I. 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 ekses 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/walikota dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

Asas Kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai – nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kemanfaatan

Asas Keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi prasyarat bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung serta masyarakat dan lingkungan disekitarnya, disamping persyaratan yang bersifat administratif.

Asas Keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan disekitar bangunan gedung.

Asas Keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan kesetaraan bangunan gedung dengan lingkungan disekitarnya.

### Pasal 3

Cukup jelas

### Pasal 4

Cukup jelas

### Pasal 5

Cukup jelas

## Pasal 6

### ayat (1)

#### huruf a :

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal tunggal adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan gedung dan batas perpetakan lainnya.

#### huruf b :

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping dan dinding dindingnya digunakan bersama.

#### huruf c :

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal susun adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang memiliki lebih dari satu lantai tersusun keatas atau kebawah tanah.

#### huruf d :

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal sementara adalah 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.

### ayat (2)

Cukup jelas

### ayat (3)

Cukup jelas

### ayat (4)

Cukup jelas

### ayat (5)

Bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi antara lain bangunan militer dan, istana kepresidenan, wisma negara, bangunan gedung fungsi pertahanan. Sedangkan bangunan dengan tingkat resiko bahaya tinggi antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

## Pasal 7

### ayat (1)

Cukup jelas

### ayat (2)

Cukup jelas

### ayat (3)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung mal-apartmen-perkantoran-perhotelan antara bangunan gedung yang didalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/ apartemen , tempat perkantoran dan hotel.

### ayat (4)

Cukup jelas

### ayat (5)

Cukup jelas

## Pasal 8

### ayat (1)

Cukup jelas

### ayat (2)

Cukup jelas



ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 9

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Untuk bangunan yang berisiko kebakaran sedang sampai dengan tinggi harus memperhatikan perletakkannya, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya. Jarak minimal bangunan berisiko kebakaran sedang adalah 10 meter dan jarak minimal bangunan berisiko kebakaran tinggi adalah 20 meter.

ayat (6)

Cukup jelas

ayat (7)

Cukup jelas

ayat (8)

Cukup jelas

ayat (9)

Aspek pertimbangan longsor antara lain :

1. Geologi : meliputi sifat fisik batuan, sifat keteknikan batuan, batu/tanah pelapukan, susunan dan kedudukan batuan (stratigrafi) dan struktur geologi.
2. Morfologi : aspek yang diperhatikan adalah : kemiringan lereng dan permukaan lahan.
3. Curah hujan : meliputi intensitas dan lama hujan.
4. Penggunaan lahan : meliputi pengolahan lahan dan vegetasi penutup.
5. Kegempaan : meliputi intensitas gempa.

Kriteria Kelas Kerawanan Longsor :

No.	Kelas Kerawanan	Kriteria
1	Tingkat resiko kelongsoran rendah (tidak rawan)	a. Jarang atau tidak pernah longsor alam atau baru, kecuali disekitar tebing sungai. b. Topografi datar hingga landai bergelombang c. Lereng < 15% d. Material bukan lempung ataupun rombakan (talus)
2	Tingkat resiko kelongsoran sedang (rawan)	a. Jarang terjadi longsor kecuali bila lerengnya terganggu. b. Topografi landai hingga sangat terjal. c. Lereng berkisar antara (5-15%) dan (<= 70%) d. Vegetasi penutup antara kurang hingga amat rapat e. Batuan penyusun lereng umumnya lapuk tebal.
3	Tingkat resiko	a. Dapat dan sering terjadi longsor. b. Longsor lama dan baru aktif terjadi

	kelongsoran tinggi (sangat rawan)	c. Curah hujan tinggi d. Topografi landai hingga sangat curam e. Lereng (5-15%) dan ( $\geq 70\%$ ). f. Vegetasi penutup antara kurang hingga sangat kurang. g. Batuan penyusun lereng lapuk tebal dan rapuh.
--	-----------------------------------	---

ayat (10)

Cukup jelas

ayat (11)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

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.

ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas

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

ayat (1)

Yang dimaksud dengan ketentuan tentang penataan ruang dan ketentuan tentang tata bangunan antara lain di dalam Peraturan Daerah tentang RTRW, Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi Daerah, Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dan peraturan bangunan setempat.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 23

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Terkait keselamatan bangunan, maka bangunan gedung yang disyaratkan membentuk unit manajemen pengamanan kebakaran adalah bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada lahan yang sama dengan :

- a. penghuni lebih dari 500 (lima ratus) orang;
- b. luas lantai lebih dari 5.000 (lima ribu) m<sup>2</sup>
- c. ketinggian bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai.

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 24

ayat (1)

Ketinggian bangunan gedung dapat dikonversi pada jumlah lantai bangunan gedung, yaitu ketinggian rendah adalah sampai dengan 4 (empat) lantai, sedang adalah 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai, dan tinggi adalah di atas 8 (delapan) lantai. Jumlah lantai basement tidak dihitung untuk kategori ketinggian bangunan gedung.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 25  
Cukup jelas

Pasal 26  
Cukup jelas

Pasal 27  
Cukup jelas

Pasal 28  
Cukup jelas

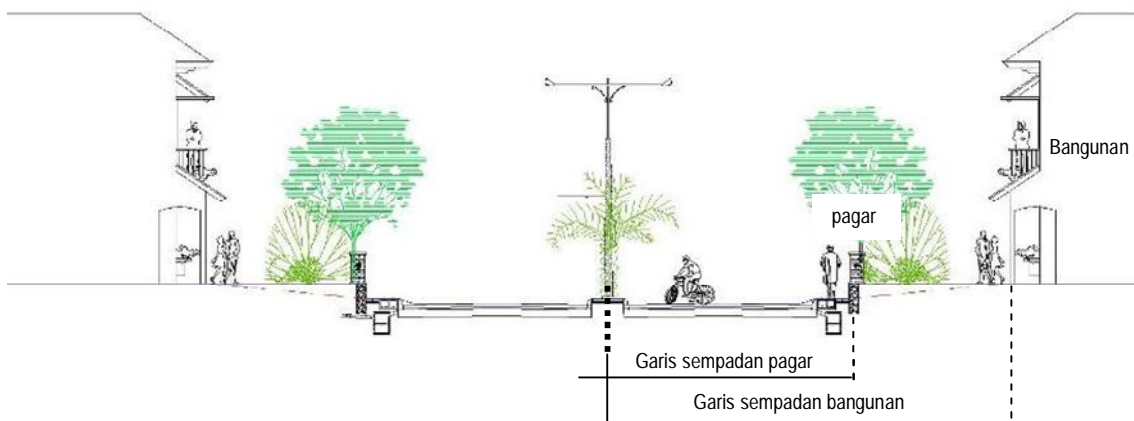
Pasal 29  
Cukup jelas

Pasal 30  
Cukup jelas

Pasal 31  
ayat (1)

Ukuran garis sempadan yang belum terdapat dalam peraturan daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

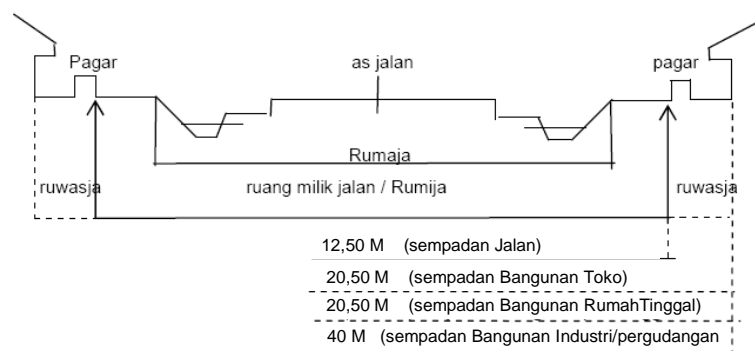
Garis sempadan diukur dari as jalan.



ayat (2) dan ayat (3)

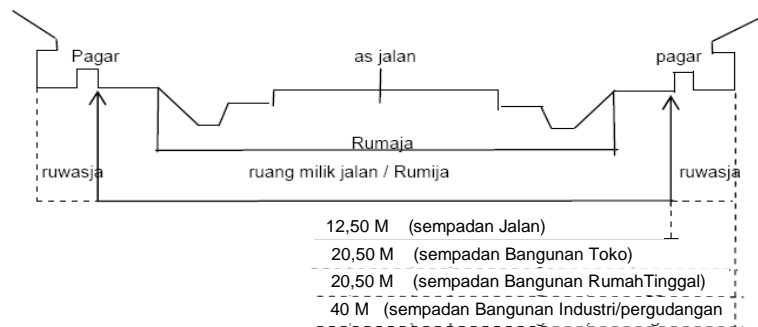
Jalan Arteri Primer :

Garis sempadan jalan arteri primer ditentukan paling sedikit 12,5 (dua belas koma lima) meter dari as jalan.



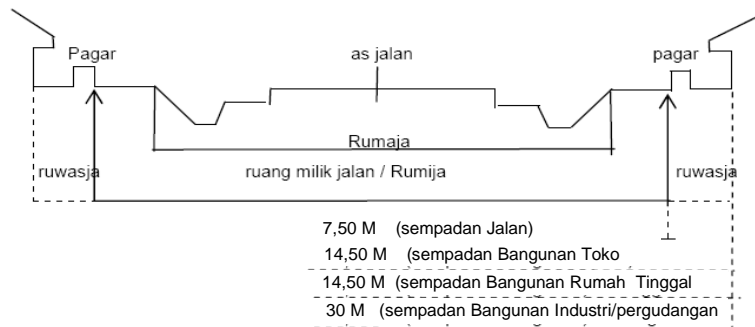
Jalan Arteri Sekunder :

Garis sempadan jalan arteri sekunder ditentukan paling sedikit 12,5 (dua belas koma lima) meter dari as jalan.



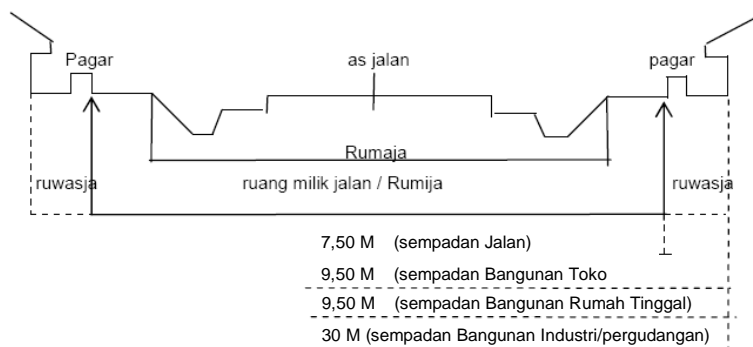
Jalan Kolektor Primer :

Garis sempadan jalan kolektor primer ditentukan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter dari as jalan.



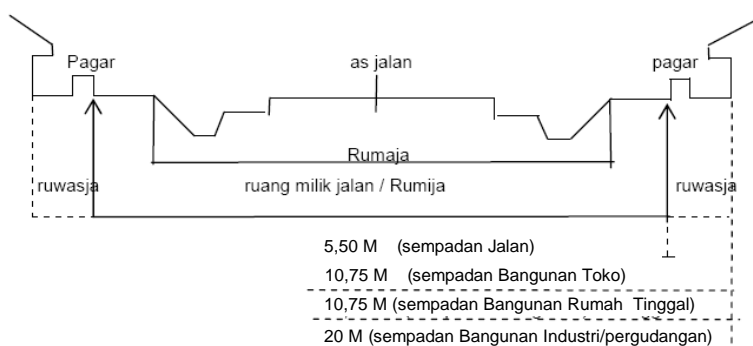
Jalan Kolektor Sekunder :

Garis sempadan jalan kolektor sekunder ditentukan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter dari as jalan.



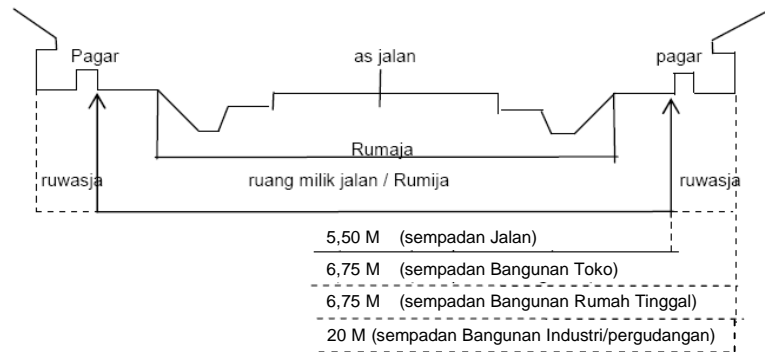
Jalan Lokal Primer :

Garis sempadan jalan lokal primer ditentukan paling sedikit 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan.



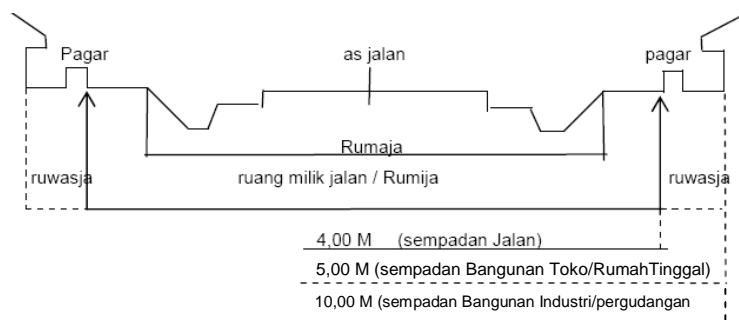
Jalan Lokal Sekunder :

Garis sempadan jalan lokal sekunder ditentukan paling sedikit 5,5 (lima koma lima) meter dari as jalan.



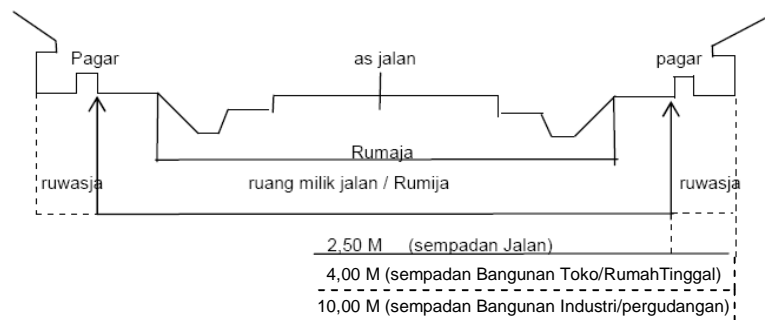
Jalan Lingkungan Primer :

Garis sempadan Jalan Lingkungan Primer ditentukan paling sedikit 4 (empat) meter dari as jalan.



Jalan Lingkungan Sekunder :

Garis sempadan jalan lingkungan sekunder ditentukan paling sedikit 2,5 (dua koma lima) meter dari as jalan.



ayat (4)

Garis sempadan ini sesuai dengan tingkat keramaian pada lokasi – lokasi tersebut serta terciptanya lingkungan yang bersih dan sehat.

ayat (5)

Bertujuan memperlancar arus lalu lintas pada jalan – jalan persimpangan dan jalan tikungan.

ayat (6)

Cukup jelas

ayat (7)

Cukup jelas

ayat (8)

Cukup jelas

ayat (9)

Cukup jelas

ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya merupakan salah satu pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan sekitarnya ditinjau dari sudut sosial, budaya dan ekosistem.

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Yang dimaksud dengan instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 48

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

ayat (6)

Penerapan pola penanganan penataan bangunan dan lingkungan dapat diterapkan pada kawasan yang sudah terbangun, yang dilestarikan dan dilindungi, yang potensial berkembang dan/atau yang bersifat campuran.

ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 49

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Huruf a :

Persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan dimaksudkan agar bangunan gedung yang rusak tidak runtuh rata ke tanah tetapi masih memberi ruang sehingga memungkinkan evakuasi penghuni/pengunjung untuk menyelamatkan diri.

Huruf b :

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)



Huruf a :

Cukup jelas

Huruf b :

Cukup jelas

Huruf c :

Cukup jelas

Huruf d :

Dalam perencanaan dan design konstruksi dikenal adanya beberapa istilah penting yang perlu diperhatikan oleh setiap perencana sipil atau pun bagi siapa saja yang berkecimpung dalam dunia konstruksi. Antara lain daktilitas, faktor daktilitas, daktilitas (daktail) penuh dan daktail parsial.

1. Daktilitas

Daktilitas yaitu kemampuan suatu struktur gedung untuk mengalami simpangan pasca - elastik yang besar secara berulang kali dan bolak - balik akibat beban gempa di atas beban gempa yang menyebabkan terjadinya pelelehan pertama, sambil mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri, walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan

2. Faktor Daktilitas

Faktor daktilitas adalah rasio antara simpangan maksimum struktur gedung pada saat mencapai kondisi di ambang keruntuhan dan simpangan struktur gedung pada saat terjadinya pelelehan pertama di dalam struktur gedung

3. Daktail penuh

Daktail penuh adalah suatu tingkat daktilitas struktur gedung, di mana strukturnya mampu mengalami simpangan pasca-elastik pada saat mencapai kondisi di ambang keruntuhan yang paling besar, yaitu dengan mencapai nilai faktor daktilitas sebesar 5,3.

4. Daktail parsial

Selain definisi daktail penuh di atas, masih ada istilah penting lainnya yang perlu diperhatikan yaitu daktail parsial. Daktail parsial yaitu seluruh tingkat daktilitas struktur gedung dengan nilai faktor daktilitas di antara untuk struktur gedung yang elastik penuh sebesar 1,0 dan untuk struktur gedung yang daktail penuh sebesar 5,3.

Huruf e :

Likuifaksi adalah salah satu dampak yang disebabkan oleh gempa bumi yang merupakan fenomena hilangnya kekuatan lapisan tanah akibat getaran gempa.

Fenomena likuifaksi terjadi ketika lapisan pasir berubah menjadi seperti cairan sehingga tidak mampu menopang bangunan didalam atau diatasnya.

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

ayat (6)

Cukup jelas

ayat (7)  
Cukup jelas  
ayat (8)  
Cukup jelas  
ayat (9)  
Cukup jelas

Pasal 52

ayat (1)  
Pondasi sebagai penumpu bangunan harus kuat menahan beban bangunan, maka perlu diperhatikan konstruksinya dan situasi tanahnya (miring atau tidak, gembur atau padat dan sebagainya)  
ayat (2)  
Cukup jelas  
ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Luifel adalah cantilever atau suatu bangunan/struktur diluar bangunan/struktur induk.

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

ayat (1)  
Cukup jelas  
ayat (2)  
1. Sistem proteksi pasif meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.  
2. Sistem proteksi aktif meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.

ayat (3)

Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung adalah :

- a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 (lima ratus) orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 (lima ribu) m<sup>2</sup>, atau mempunyai ketinggian bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai,
- b. Khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 (empat Puluh) tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasikan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia.
- c. Khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memproses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 (lima

ribu) m<sup>2</sup>, atau beban hunian minimal 500 (lima ratus) orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 (lima ribu)m.

ayat (4)

huruf a :

1. Penghalang api sebagai proteksi pasif direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
2. Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
3. 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 ½ (setengah) jam;
  - e) Tahan kaca api harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.

Huruf b :

1. Buka-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.
2. Buka-bukaan harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar. (semua yg warna orange jadi penjelasan proteksi pasif).
3. Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Pemanfaatan listrik dari sumber daya solar cell, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku melalui supervisi oleh PLN untuk menghindari bencana akibat ketidakadaan pengendalian dan pengamanan.

Pasal 61  
Cukup jelas

Pasal 62  
Cukup jelas

Pasal 63  
Cukup jelas

Pasal 64  
Cukup jelas

Pasal 65  
Cukup jelas

Pasal 66  
Cukup jelas

Pasal 67  
Cukup jelas

Pasal 68  
Cukup jelas

Pasal 69  
ayat (1)  
Cukup jelas

ayat (2)

Bangunan sumur resapan adalah salah satu rekayasa teknik konservasi air berupa bangunan yang dibuat sedemikian rupa sehingga menyerupai bentuk sumur gali dengan kedalaman tertentu yang berfungsi sebagai tempat menampung air hujan yang jatuh di atas atap rumah atau daerah kedap air dan meresapkannya ke dalam tanah.

Sumur resapan berfungsi memberikan imbuhan air secara buatan dengan cara menginjeksikan air hujan ke dalam tanah. Sasaran lokasi adalah daerah peresapan air di kawasan budidaya, permukiman, perkantoran, pertokoan, industri, sarana dan prasarana olah raga serta fasilitas umum lainnya.

Sumur resapan harus disediakan pada bangunan gedung di lokasi sedang, di lokasi padat dan lokasi renggang dengan KDB persil  $\geq 60\%$  (enam puluh persen).

Manfaat sumur resapan adalah:

1. Mengurangi aliran permukaan sehingga dapat mencegah / mengurangi terjadinya banjir dan genangan air.
2. Mempertahankan dan meningkatkan tinggi permukaan air tanah.
3. Mengurangi erosi dan sedimentasi
4. Mengurangi / menahan intrusi air laut bagi daerah yang berdekatan dengan kawasan pantai
5. Mencegah penurunan tanah (land subsidance)
6. Mengurangi konsentrasi pencemaran air tanah.

Bentuk dan jenis bangunan sumur resapan dapat berupa bangunan sumur resapan air yang dibuat segiempat atau silinder dengan kedalaman tertentu

dan dasar sumur terletak di atas permukaan air tanah. Berbagai jenis konstruksi sumur resapan adalah:

1. Sumur tanpa pasangan di dinding sumur, dasar sumur tanpa diisi batu belah maupun ijuk (kosong).
2. Sumur tanpa pasangan di dinding sumur, dasar sumur diisi dengan batu belah dan ijuk.
3. Sumur dengan susunan batu bata, batu kali atau bataki di dinding sumur, dasar sumur diisi dengan batu belah dan ijuk atau kosong.
4. Sumur menggunakan buis beton di dinding sumur.
5. Sumur menggunakan blawong (batu cadas yang dibentuk khusus untuk dinding sumur).

Konstruksi-konstruksi tersebut memiliki keunggulan dan kelemahan masing-masing, pemilihannya tergantung pada keadaan batuan / tanah (formasi batuan dan struktur tanah).

Pada tanah / batuan yang relatif stabil, konstruksi tanpa diperkuat dinding sumur dengan dasar sumur diisi dengan batu belah dan ijuk tidak akan membahayakan bahkan akan memperlancar meresapnya air melalui celah-celah bahan isian tersebut.

Pada tanah / batuan yang relatif labil, konstruksi dengan susunan batu bata / batu kali / batako untuk memperkuat dinding sumur dengan dasar sumur diisi batu belah dan ijuk akan lebih baik dan dapat direkomendasikan.

Pada tanah dengan / batuan yang sangat labil, konstruksi dengan menggunakan buis beton atau blawong dianjurkan meskipun resapan air hanya berlangsung pada dasar sumur saja.

Bangunan pelengkap lainnya yang diperlukan adalah bak kontrol, tutup sumur resapan dan tutup bak kontrol, saluran masukan dan keluaran / pembuangan (terbuka atau tertutup) dan talang air (untuk rumah yang bertalang air).

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan untuk Lahan Pekarangan, persyaratan umum yang harus dipenuhi adalah sumur resapan harus berada pada lahan yang datar, tidak pada tanah berlereng, curam, atau labil. Selain itu, sumur resapan juga dijauhkan dari tempat penimbunan sampah, jauh dari septic tank (minimum lima meter diukur dari tepi), dan berjarak minimum satu meter dari fondasi bangunan.

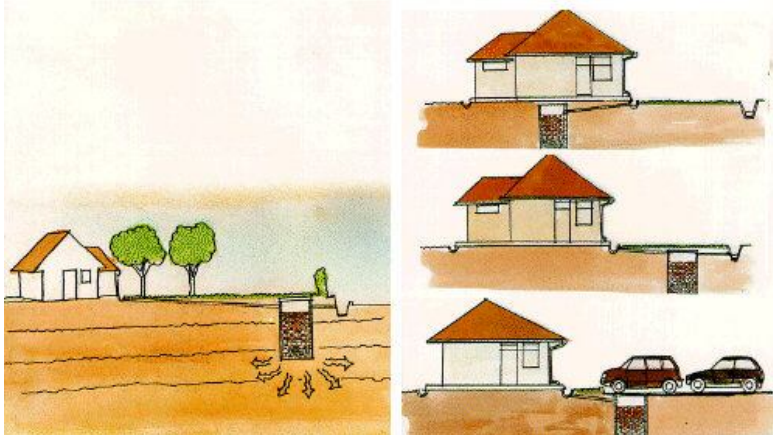
Bentuk sumur itu sendiri boleh bundar atau persegi empat, sesuai selera. Penggalian sumur resapan bisa sampai tanah berpasir atau maksimal dua meter di bawah permukaan air tanah. Dengan teralirkan ke dalam sumur resapan, air hujan yang jatuh di areal rumah kita tidak terbuang percuma ke selokan lalu mengalir ke sungai. Air hujan yang jatuh di atap rumah sekalipun dapat dialirkan ke sumur resapan melalui talang.

Persyaratan teknis sumur resapan lainnya ialah kedalaman air tanah minimum 1,50 meter pada musim hujan. Sedangkan struktur tanah harus mempunyai permeabilitas tanah lebih besar atau sama dengan 2,0 cm/jam, dengan tiga klasifikasi. Pertama, permeabilitas tanah sedang (geluh kelanauan) 2,0-3,6 cm/jam. Kedua, permeabilitas tanah agak cepat (pasir halus), yaitu 3,6-36 cm/jam. Ketiga, permeabilitas tanah cepat (pasir kasar), yaitu lebih besar dari 36 cm/jam.

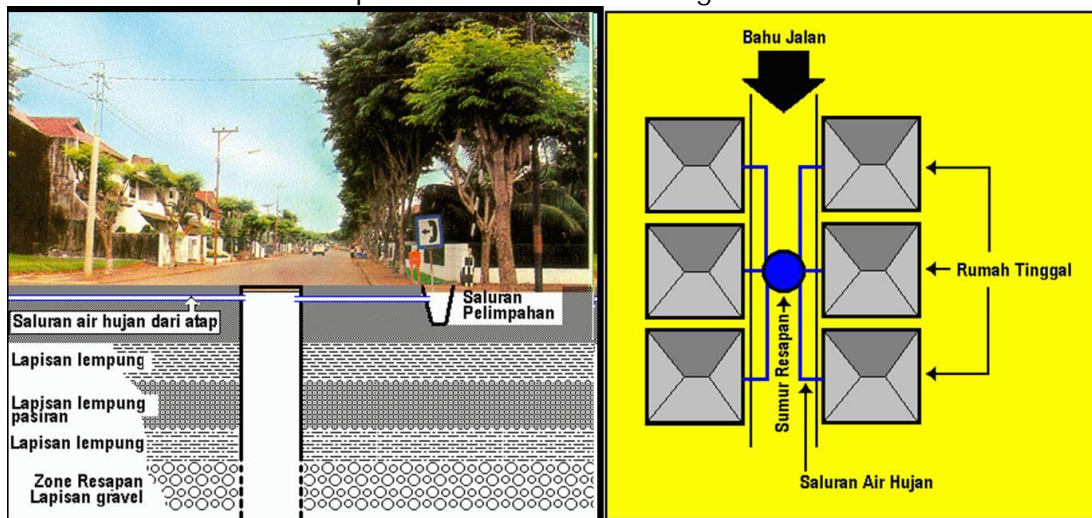
Spesifikasi sumur resapan tersebut meliputi penutup sumur, dinding sumur bagian atas dan bawah, pengisi sumur, dan saluran air hujan. Untuk penutup sumur dapat digunakan, misalnya, pelat beton bertulang

tebal 10 sentimeter dicampur satu bagian semen, dua bagian pasir, dan tiga bagian kerikil. Dapat digunakan juga pelat beton tidak bertulang tebal 10 sentimeter dengan campuran perbandingan yang sama, berbentuk cubung dan tidak diberi beban di atasnya. Dapat digunakan juga ferocement setebal 10 sentimeter.

Sedangkan untuk dinding sumur bagian atas dan bawah dapat menggunakan buis beton. Dinding sumur bagian atas juga dapat hanya menggunakan batu bata merah, batako, campuran satu bagian semen, empat bagian pasir, diplester dan diaci semen. Sementara pengisi sumur dapat menggunakan batu pecah ukuran 10-20 sentimeter, pecahan bata merah ukuran 5-10 sentimeter, ijuk, serta arang. Pecahan batu tersebut disusun berongga. Untuk saluran air hujan, dapat digunakan pipa PVC berdiameter 110 milimeter, pipa beton berdiameter 200 milimeter, dan pipa beton setengah lingkaran berdiameter 200 milimeter.



Gambar . Sumur Resapan Air Pada Pekarangan Rumah



Gambar a. Memanfaatkan Bahu Jalan Untuk Sumur Resapan (Tampak Depan).

Gambar b. Memanfaatkan Bahu Jalan Untuk Sumur Resapan (Tampak Atas)

ayat (3)

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  
Cukup jelas
- Pasal 77  
Cukup jelas
- Pasal 78  
ayat (1)  
Cukup jelas  
ayat (2)  
Cukup jelas  
ayat (3)  
Yang dimaksud dengan manusia berkebutuhan khusus antara lain manusia lanjut usia, penderita cacat fisik, wanita hamil, penderita cacat kaki dan sebagainya.  
ayat (4)  
Cukup jelas  
ayat (5)  
Cukup jelas  
ayat (6)  
Cukup jelas
- Pasal 79  
Cukup jelas
- Pasal 80  
Cukup jelas
- Pasal 81  
Cukup jelas
- Pasal 82  
Cukup jelas
- Pasal 83  
Cukup jelas
- Pasal 84  
Cukup jelas

Pasal 85

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 86

ayat (1)

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.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 87

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.

ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 88

ayat (1)



huruf a :

Umur layanan 3 (tiga) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun adalah sebagai perkiraan konstruksi dapat bertahan mencapai 3 (tiga) sampai dengan 10 (sepuluh) 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 89

Cukup jelas

Pasal 90

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

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

ayat (6)

Cukup jelas

ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

ayat (1)

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

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

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

ayat (1)

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.

ayat (2)

Kelaikan fungsi bangunan gedung antara lain pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Cukup jelas

Pasal 104

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)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

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

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

Pasal 119

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 120

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 serta 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.

Bantuan perbaikan rumah masyarakat meliputi dana, peralatan, material, sumber daya manusia.

Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.

Yang dimaksud dengan bencana meliputi semua jenis bencana yaitu gempa bumi, tanah longsor, banjir.

ayat (4)

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran pemerintah daerah.

ayat (5)

Didalam pengertian rehabilitasi termasuk retrofitting.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Instansi terkait adalah instansi/lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah/pusat yang memiliki tugas dan fungsi yang terkait dengan pendirian menara SUTET dan SUTT.

Pasal 123

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

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 124

Cukup jelas

Pasal 125

Cukup jelas

Pasal 126

Cukup jelas

Pasal 127

ayat (1)

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

ayat (2)

Yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lansekap,

lingkungan, tata ruang dalam / interior, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi gedungnya.

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 128

Cukup jelas

Pasal 129

Cukup jelas

Pasal 130

Cukup jelas

Pasal 131

Cukup jelas

Pasal 132

Cukup jelas

Pasal 133

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.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 134

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 135

Cukup jelas

Pasal 136

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 137

Cukup jelas

Pasal 138

Cukup jelas

Pasal 139

ayat (1)

Pemberdayaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.

Pemberdayaan tersebut melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana, yang dilaksanakan dengan upaya pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung. 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 bergulir; dan/atau Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

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

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 140

ayat (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.

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 pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.
- b. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat berupa tanda jasa dan/atau insentif.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 141

Cukup jelas

Pasal 142

Cukup jelas

Pasal 143

Cukup jelas

Pasal 144

Pengenaan sanksi dilakukan secara bertahap dalam kurun waktu 15 (lima belas) hari untuk setiap pengenaan sanksi.

Pasal 145

Cukup jelas

Pasal 146

Cukup jelas

Pasal 147

Cukup jelas

Pasal 148

Cukup jelas

Pasal 149

Cukup jelas

Pasal 150

Cukup jelas

Pasal 151

Cukup jelas

Pasal 152

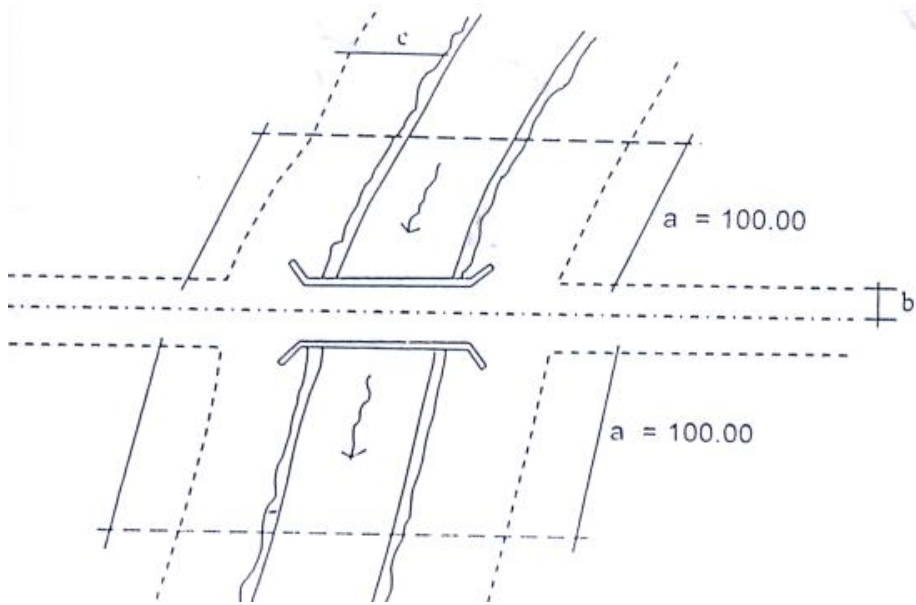
Cukup jelas



Lampiran :

A. SEMPADAN KHUSUSNYA PADA JALAN NEGARA, PROPINSI DAN BEBERAPA PADA JALAN KABUPATEN

GARIS SEMPADAN JALAN DI DAERAH JEMBATAN



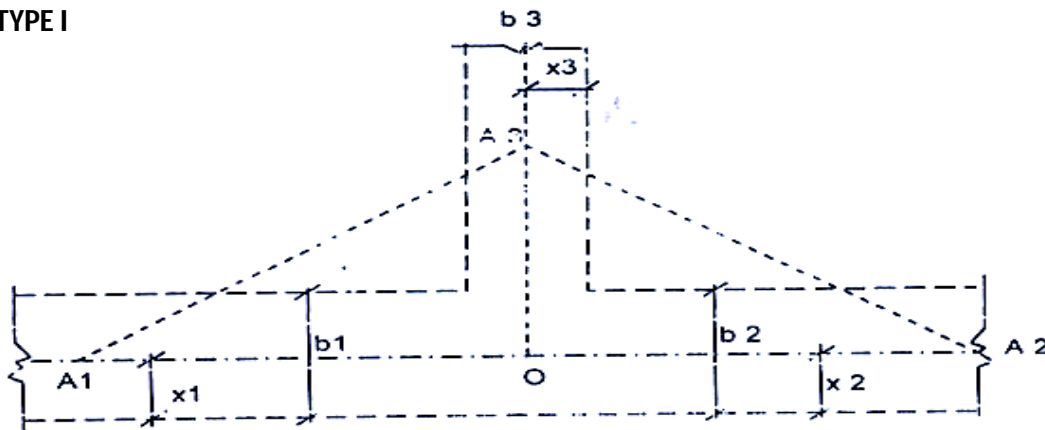
a = Sempadan Jembatan

b = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan

c = Sempadan pagar

GARIS SEMPADAN JALAN DI PERSIMPANGAN / PERTIGAAN (DIKAWASAN PERKANTORAN)

TYPE I



TYPE II

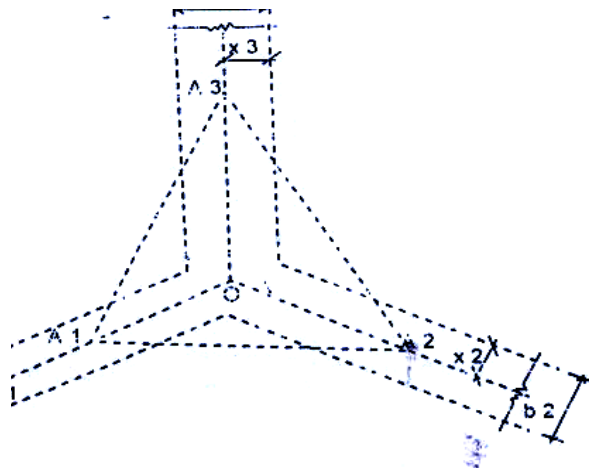
$$OA1 = 2.5 \times b1$$

$$OA2 = 2.5 \times b2$$

$$OA3 = 2.5 \times b3$$

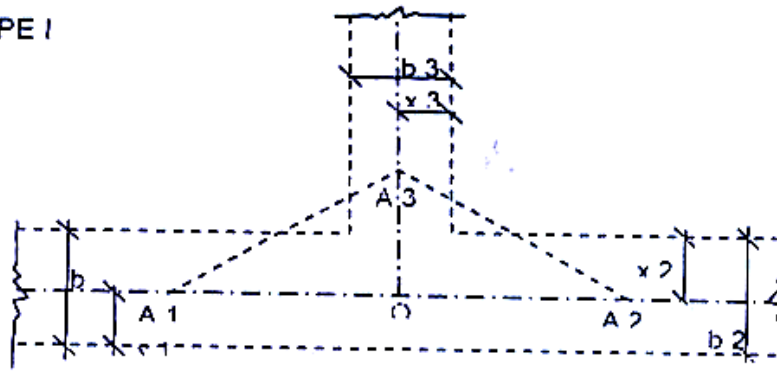
B1, b2, b3 = Bahu Jalan

X1, x2, x3 = Sempadan jalan yang bersangkutan



GARIS SEMPADAN JALAN PADA PERTIGAAN (KAWASAN PERKOTAAN)

TYPE I

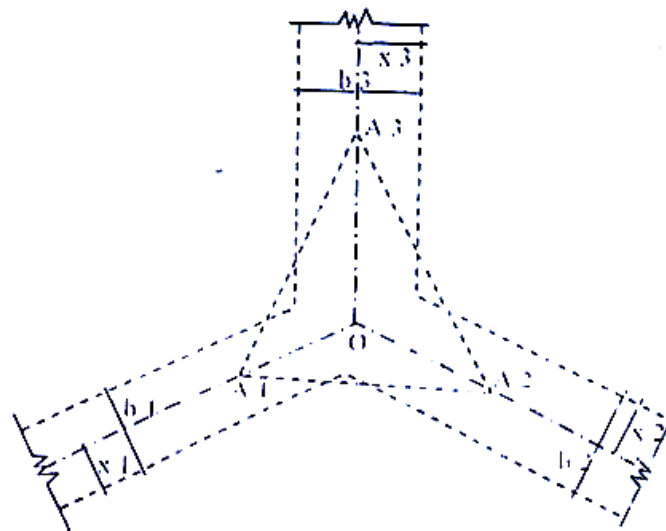


OA1 = 2.5 x b1 x1, x2, x3 = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan

OA2 = 2.5 x b2 b1, b2, b3 = Lebar Jalan

OA3 = 2.5 x b3

TYPE II

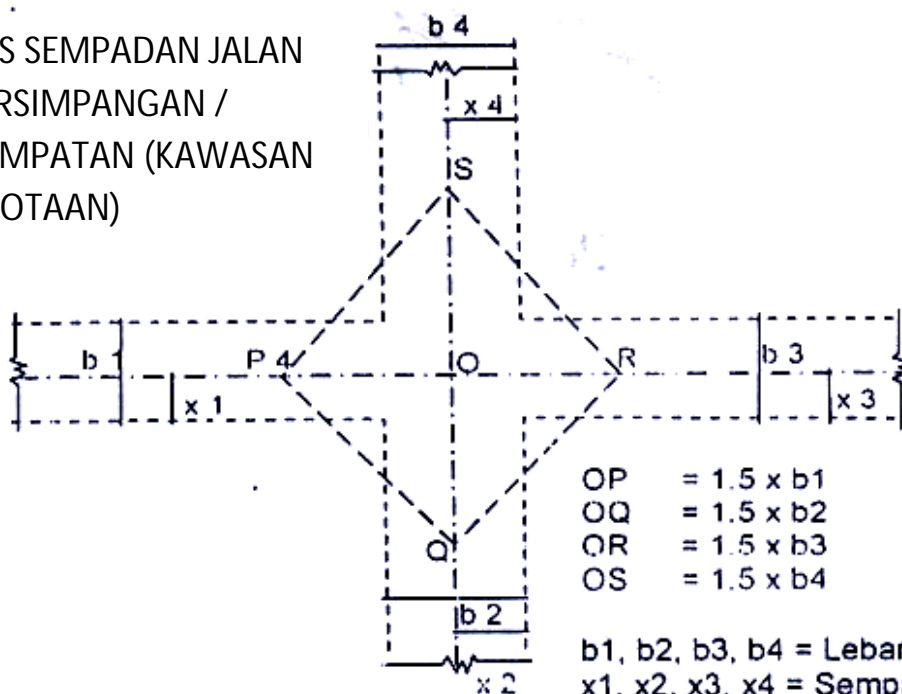


OA1 = 2.5 x b1 x1, x2, x3 = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan

OA2 = 2.5 x b2 b1, b2, b3 = Lebar Jalan

OA3 = 2.5 x b3

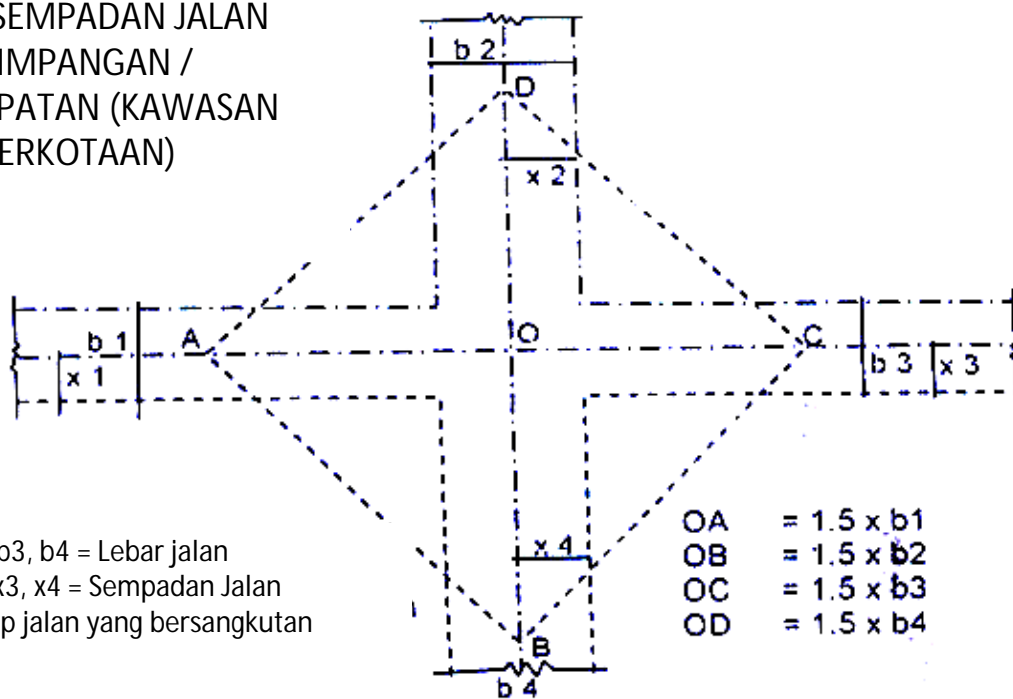
GARIS SEMPADAN JALAN  
DIPERSIMPANGAN /  
PEREMPATAN (KAWASAN  
PERKOTAAN)



- OP = 1.5 x b1
- OQ = 1.5 x b2
- OR = 1.5 x b3
- OS = 1.5 x b4

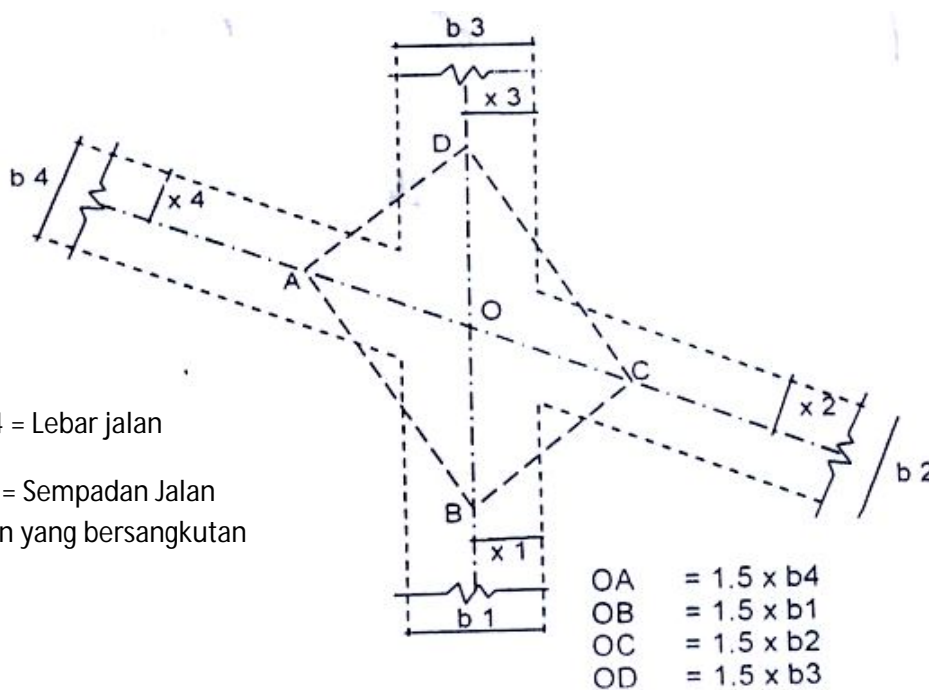
b1, b2, b3, b4 = Lebar jalan  
x1, x2, x3, x4 = Sempadan Jalan terhadap jalan yang bersangkuta

GARIS SEMPADAN JALAN  
DIPERSIMPANGAN /  
PEREMPATAN (KAWASAN  
LUAR PERKOTAAN)



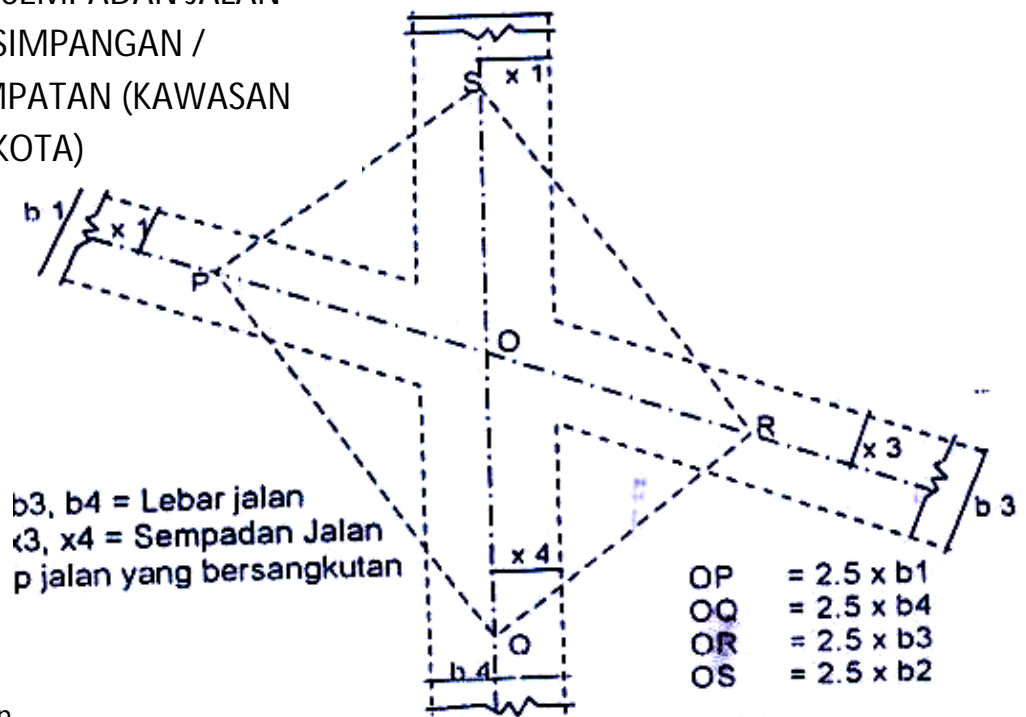
B1, b2, b3, b4 = Lebar jalan  
X1, x2, x3, x4 = Sempadan Jalan  
terhadap jalan yang bersangkutan

GARIS SEMPADAN JALAN DI PERSIMPANGAN (PEREMPATAN) DIKAWASAN  
PERKOTAAN



B1, b2, b3, b4 = Lebar jalan  
X1, x2, x3, x4 = Sempadan Jalan  
terhadap jalan yang bersangkutan

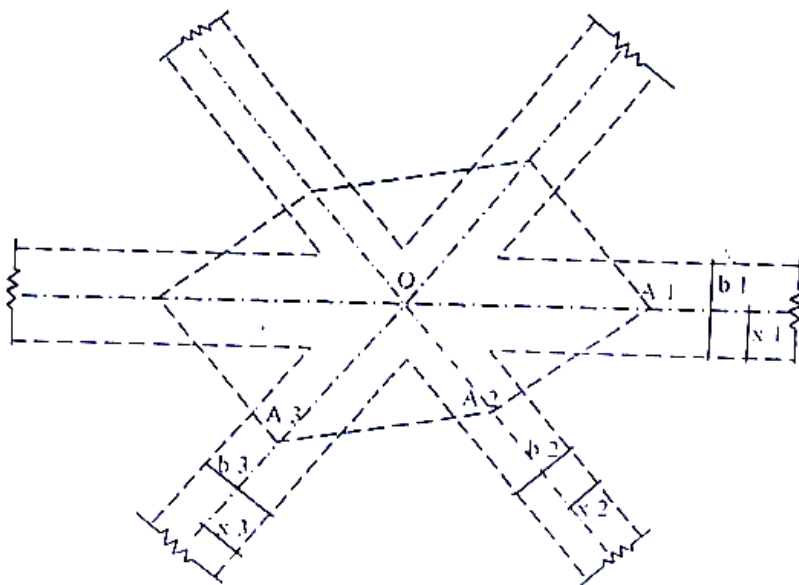
GARIS SEMPADAN JALAN  
DIPERSIMPANGAN /  
PEREMPATAN (KAWASAN  
LUAR KOTA)



$B_1, b_2, b_3, b_4 =$  Lebar jalan

$X_1, x_2, x_3, x_4 =$  Sempadan Jalan  
terhadap jalan yang bersangkutan

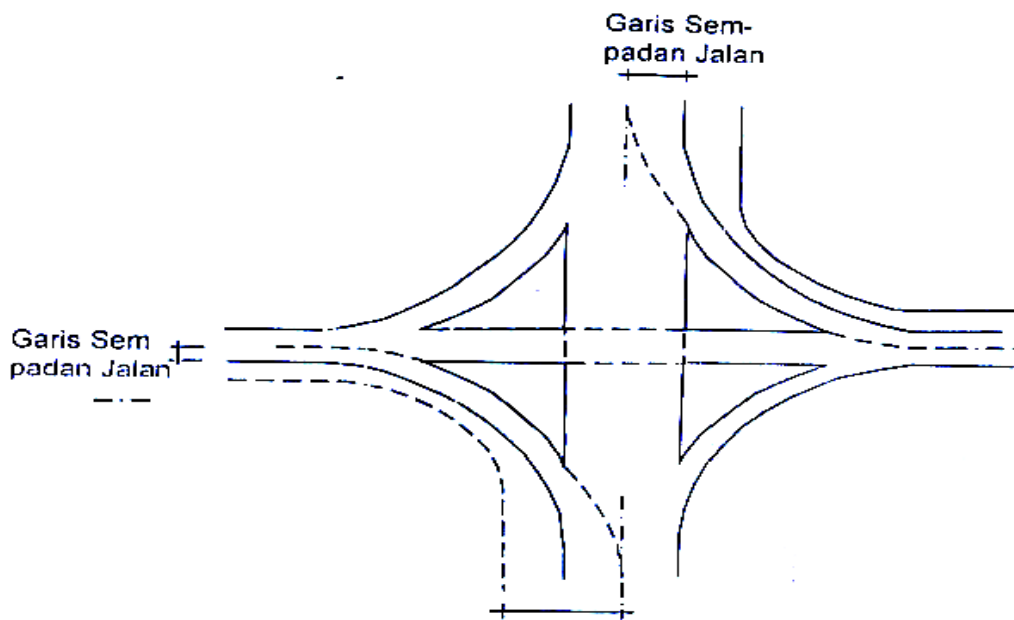
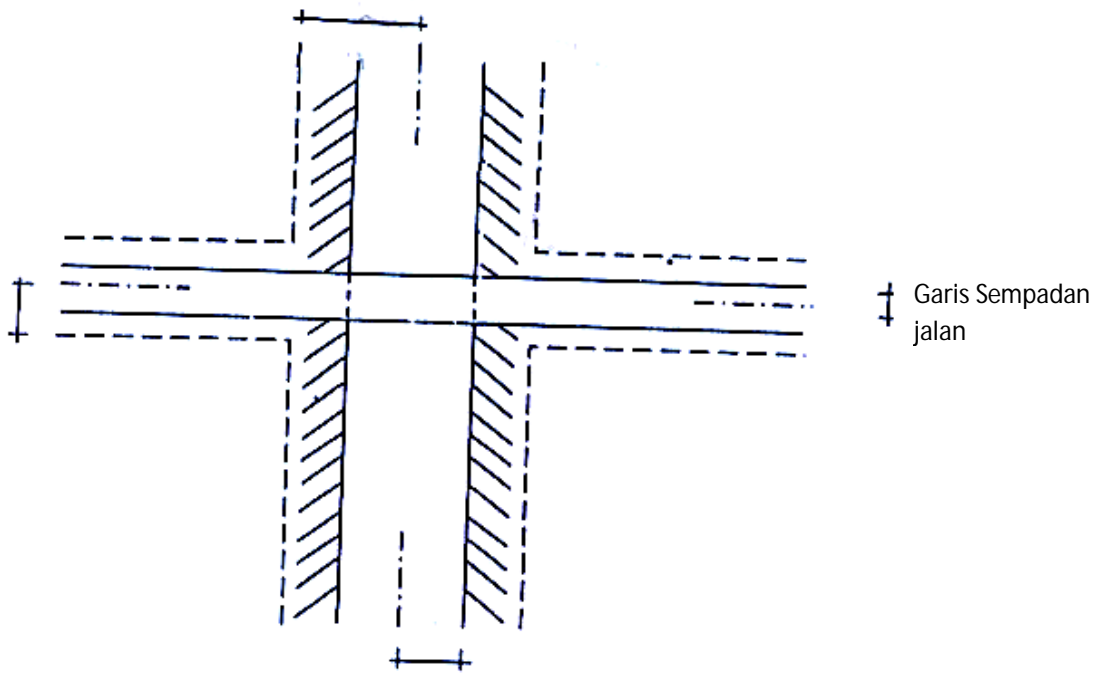
GARIS SEMPADAN JALAN DI PERSIMPANGAN (PERLIMAAAN ATAU LEBIH)



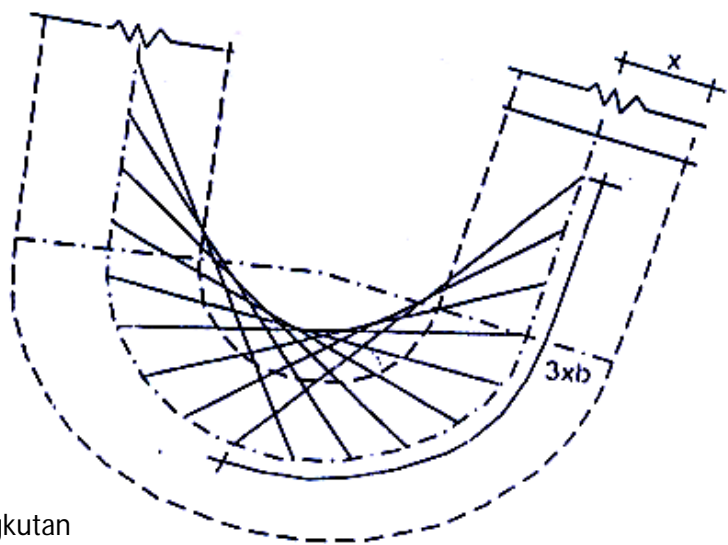
$O-A_1 = 2.5 \times b_1$      $b_1, b_2, b_3 =$  Lebar Jalan

$O-A_2 = 2.5 \times b_2$      $x_1, x_2, x_3 =$  Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan

$O-A_3 = 2.5 \times b_3$

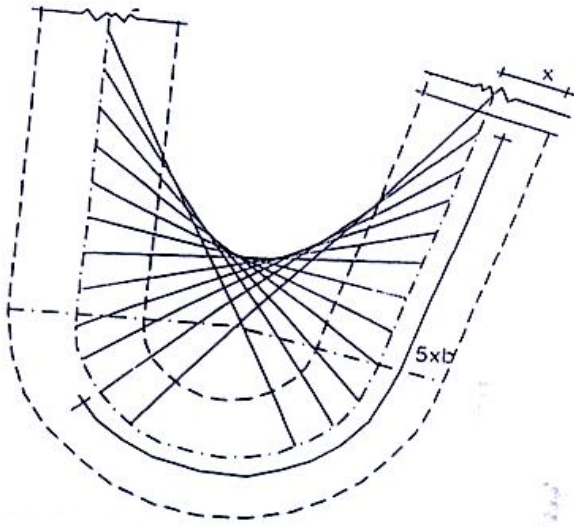


GARIS SEMPADAN JALAN DI DAERAH TIKUNGAN (KAWASAN PERKOTAAN)

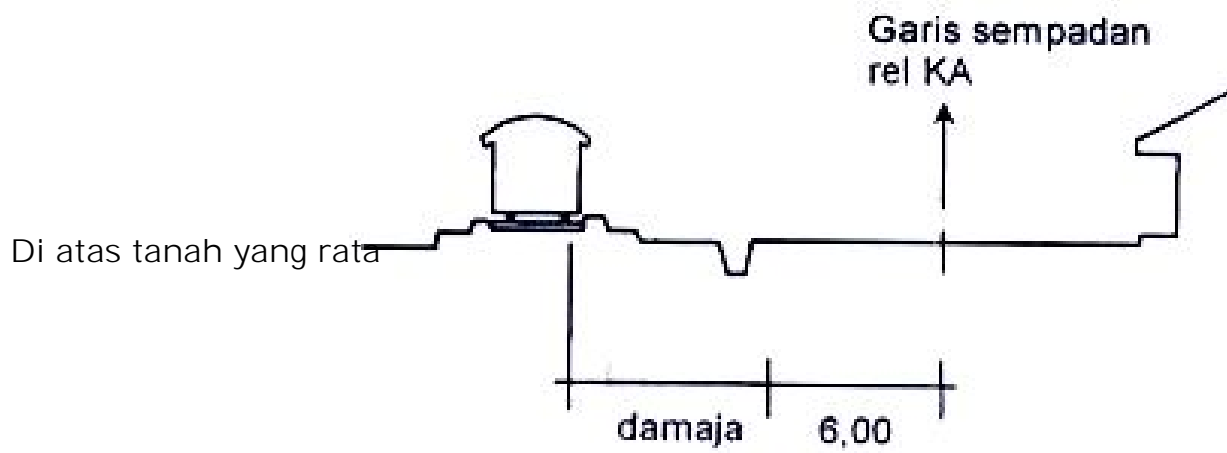


X = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan  
 b = Lebar jalan

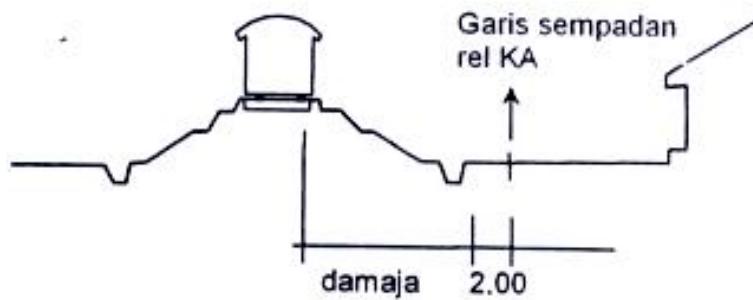
# ARIS SEMPADAN JALAN DI DAERAH TIKUNGAN (KAWASAN LUAR PERKOTAAN)



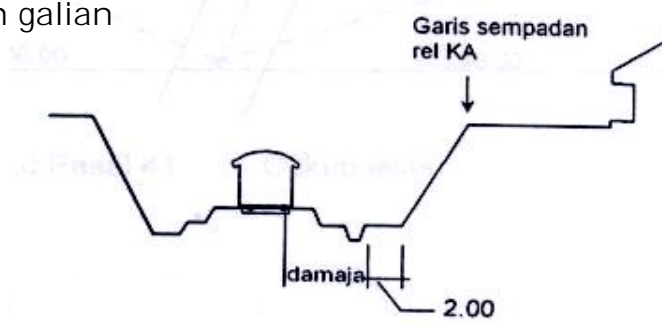
$X$  = Sempadan jalan terhadap jalan yang bersangkutan  
 $b$  = Lebar jalan

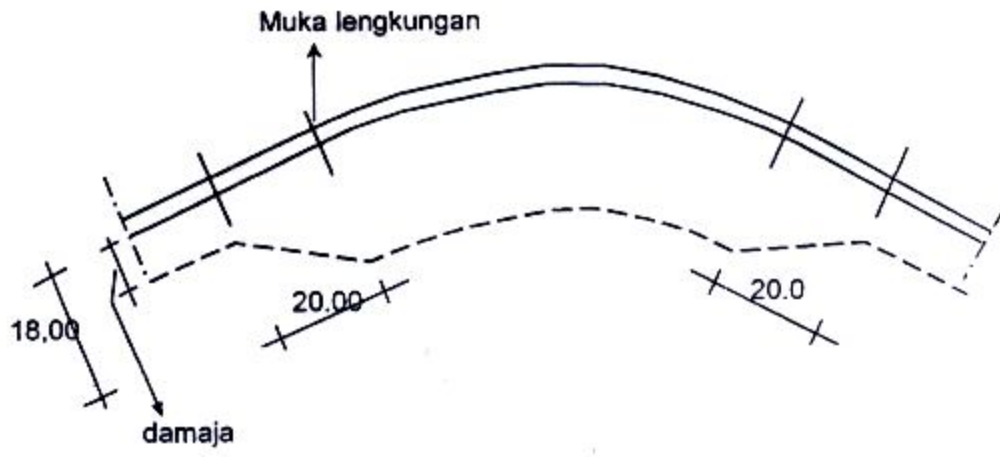


Di atas tanah yang ditinggikan



Terletak dalam tanah galian





Jalan persimpangan Sebidang Pandangan Bebas

