



PEMERINTAH KABUPATEN JOMBANG

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN JOMBANG
NOMOR 7 TAHUN 2011**

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JOMBANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk mendirikan bangunan gedung yang sesuai dengan persyaratan administrasi, teknis, dan berwawasan lingkungan perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan di dalam wilayah Kabupaten Jombang;
- b. bahwa untuk melaksanakan sebagaimana dimaksud huruf a, maka perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);

7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
11. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
13. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 69);
14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
15. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1986 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
18. 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);

19. 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);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
21. 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);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5019);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Sistem Pengembangan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
25. 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);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintahan Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jombang (Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Tahun 2010 Nomor 7A/E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Nomor 7A/E);

30. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 3 Tahun 2010 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Jombang (Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Tahun 2010 Nomor 3/E).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN JOMBANG

dan

BUPATI JOMBANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Jombang.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Jombang
4. 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 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. DPRD adalah DPRD Kabupaten Jombang.
6. Dinas adalah dinas yang membidangi bangunan gedung.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas yang membidangi bangunan gedung.
8. Badan adalah Badan yang membidangi perizinan di bidang bangunan gedung.
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 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. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administrasi dan persyaratan teknisnya.
15. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
16. Perencana atau perancang bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja.
17. Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja.
18. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja.
19. Pengawas adalah seseorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin yang berlaku serta memiliki izin bekerja.
20. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap dan 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. Seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
21. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap dan menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil. Seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
22. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi dan air hujan.
23. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan.
24. Pertanda adalah prasarana bangunan gedung yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame.

25. Menara telekomunikasi adalah prasarana yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi dengan desain/bentuk konstruksinya disesuaikan keperluan kelengkapan telekomunikasi.
26. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
27. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
28. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
29. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Jombang yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
30. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kabupaten Jombang ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
31. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
32. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
33. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kabupaten Jombang dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
34. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jombang pada lokasi tertentu.
35. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis sumbu jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi saluran, tepi rel kereta api, garis sempadan mata air, garis sempadan *approach landing*, garis sempadan telekomunikasi dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
36. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.

37. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Jombang kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
38. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kabupaten Jombang untuk mendapatkan IMB gedung.
39. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten Jombang atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.
40. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan IMB gedung kepada Pemerintah Kabupaten Jombang.
41. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
42. 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.
43. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
44. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
45. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
46. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

47. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
48. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
49. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
50. 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.
51. 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.
52. 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.
53. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
54. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
55. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
56. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF bangunan gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Jombang untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
57. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta sarana dan prasarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.

58. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarananya agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
59. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
60. 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.
61. 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.
62. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuh-kembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Kabupaten Jombang dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
63. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
64. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
65. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
66. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian SLF bangunan gedung oleh Pemerintah Kabupaten Jombang.
67. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

68. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
69. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.
70. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
71. 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.
72. Standard Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standard mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Peraturan Daerah ini mengatur tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, pembinaan, penyelenggaraan bangunan gedung, IMB dan peran masyarakat.

BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 3

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya serta fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (4) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

- (5) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (6) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan dan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, olahraga dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (8) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Bagian Kedua Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 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, papan nama;
 - 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 antena, menara *reservoir*, cerobong, menara bangunan ibadah;
 - g. konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan;
 - h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan air bersih, instalasi pengolahan air limbah dan sampah;

- 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 pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.

Bagian Ketiga Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
 - b. tingkat permanensi meliputi bangunan gedung darurat atau sementara, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung permanen;
 - c. tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - d. zona rawan bencana termasuk zona bencana banjir dan tanah longsor;
 - e. lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi renggang, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi padat;
 - f. ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat rendah, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat tinggi;
 - g. kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik perorangan, dan bangunan gedung milik badan usaha.
- (2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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;
 - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian teknologi khusus.
- (3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 20 (dua puluh) tahun;

- c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (4) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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;
 - 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 dan 6;
 - 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 dan 4;
 - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (5) Zonasi rawan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d termasuk zona rawan bencana yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah Kabupaten Jombang.
 - (6) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
 - a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 40%-50%) yang terletak di daerah pinggiran atau luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan, sebagaimana diatur dalam RTRWK maupun RDTRK.
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 50%-60%) yang terletak di daerah permukiman sebagaimana diatur dalam RTRWK dan RDTRK; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-70%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRWK.
 - (7) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- (8) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
- a. kepemilikan oleh negara, pemerintah provinsi dan Pemerintah Kabupaten sebagai bangunan, gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan;
 - b. kepemilikan oleh perorangan;
 - c. kepemilikan oleh badan usaha pemerintah termasuk bangunan gedung milik negara, milik pemerintah provinsi dan milik Pemerintah Kabupaten untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.
- (9) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. 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);
 - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek;
 - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

Pasal 6

- (1) Dinas menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB untuk pendirian bangunan gedung berdasarkan pengajuan pemohon untuk memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti RTRW, RDTRK dan/ atau RTBL.

Bagian Keempat **Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

Pasal 7

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung dengan persyaratan:

- a. pemilik mengajukan permohonan baru kepada Badan;
- b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL;
- c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Persyaratan Administratif

Paragraf 1
Status Hak Atas Tanah

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti status hak tanah yang diakui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa sertifikat hak atas tanah;
- (3) Pada pembangunan bangunan gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain, pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya status hak atas tanah.
- (5) Dinas melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status hak atas tanah.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Badan, kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan bangunan gedung mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3
IMB Gedung

Pasal 10

- (1) Setiap orang atau badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Badan menerbitkan IMB gedung 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;
 - c. pelestarian/pemugaran.

- (3) Setiap rehabilitasi sedang, rehabilitasi berat, renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung, wajib memiliki dokumen baru IMB.

**Bagian Kedua
Persyaratan Teknis**

**Paragraf 1
Persyaratan Tata Bangunan**

Pasal 11

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan:
 - a. peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 - b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. pengendalian dampak lingkungan;
 - d. RTBL.
- (2) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRWK, RDTRK, 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 RDTRK dan/atau RTBL.
- (4) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa izin lingkungan 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 12

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung fungsi khusus dengan kriteria tertentu dapat dibangun hanya di kawasan strategis nasional, kawasan strategis provinsi dan/atau kawasan strategis Kabupaten.

Pasal 13

- (1) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRWK atau RDTRK atau diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (5) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukan atau fungsi lahan dan daya dukung lingkungan.

Pasal 14

- (1) Persyaratan ketinggian bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) tidak boleh melebihi ketentuan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRK dan RTBK.
- (2) Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 15

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. GSB gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi danau, jalan kereta api, tempat pembuangan akhir dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.

- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 16

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

Pasal 17

- (1) Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 15 cm (lima belas sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau paling rendah 25 cm (dua puluh lima sentimeter) di atas titik tertinggi sumbu jalan yang berbatasan.
- (2) Pada bangunan khusus/monumental tinggi lantai dasar suatu bangunan paling tinggi 120 cm (seratus dua puluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (3) Jika tinggi tanah pekarangan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan oleh Dinas dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari TABG.
- (4) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak boleh merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.
- (5) Pada daerah rawan banjir/rob ketinggian lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas muka air laut pasang tertinggi.
- (6) Pencapaian ketinggian lantai dasar bangunan sebagaimana dimaksud ayat (5) dapat dilakukan dengan timbunan atau lantai konstruksi/bangunan panggung.
- (7) Penimbunan pada daerah rawan banjir/rob ditentukan paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas permukaan jalan.
- (8) Jika pencapaian ketinggian lantai dasar sebagaimana ayat (5) tidak dapat dilakukan dengan timbunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), ditentukan dengan lantai konstruksi/bangunan panggung.

- (9) Daerah rawan banjir/rob sebagaimana dimaksud pada ayat 5 ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati

Pasal 18

- (1) Ketinggian bangunan gedung ditentukan sesuai dengan RTRW Kabupaten.
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan:
 - a. kapasitas jalan;
 - b. fungsi bangunan;
 - c. kemampuan pengendalian bahaya kebakaran;
 - d. besaran dan bentuk persil;
 - e. keserasian kawasan;
 - f. keselamatan bangunan;
 - g. daya dukung lahan.
- (3) Tinggi bangunan gedung tidak boleh melewati garis potongan 60° (enam puluh derajat) dari as jalan yang berbatasan.
- (4) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan jika pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka paling tinggi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan kecuali bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna.
- (5) Tinggi ruang utilitas di atas atap (penthouse), tidak boleh melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari plat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin *lift* atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih disesuaikan dengan keperluannya.
- (6) Jika perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan kavling yang bersebelahan lebih dari 2 m (dua meter), maka harus dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah.
- (7) Konstruksi penahan tanah sebagaimana ayat (6) harus disertai perhitungan konstruksi termasuk memperhitungkan beban pagar.
- (8) Tinggi pagar pada GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2,50 m (dua koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah pekarangan serta disesuaikan pagar sekelilingnya.
- (9) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada pada ayat (8) pasal ini, harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.

- (10) Pagar pada kavling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.
- (11) Pintu pekarangan harus membuka kedalam dan tidak boleh melebihi GSJ.
- (12) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut untuk bangunan rumah tinggal paling rendah 8m (delapan meter) dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling rendah 20 m (dua puluh meter) dihitung dari titik belok tikungan.
- (13) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 12, letak pintu pagar untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.
- (14) Oprit jalan keluar/masuk tidak boleh menggunakan ruang milik jalan.
- (15) Untuk bangunan tunggal lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari lebar persil.

Pasal 19

- (1) GSB terluar yang sejajar dengan sumbu jalan/rencana jalan/tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak GSB terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan yang selanjutnya disebut rumija dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Jika tidak ditentukan lain, maka untuk lebar jalan/sungai kurang dari 5 m (lima meter), letak GSB terluar adalah 2,5 m (dua koma lima meter) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (4) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil.
- (5) Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan harus membuat dinding baru tersendiri.
- (6) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap kearah tetangga, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga.
- (7) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap ke arah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (8) Jika GSB ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/*oversteck* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah di dalam kavling/persil milik sendiri.
- (9) Dilarang merencanakan penempatan lobang angin/ventilasi/jendela/dinding kaca pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

- (10) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau akan dibangun, atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (11) Bangunan pada ketinggian 3 lantai atau lebih garis sempadan bangunan samping dan belakang harus berjarak minimal 1,5 (satu setengah meter) untuk dinding masif dan 3 (tiga) meter untuk dinding dengan bukaan.
- (12) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi:
 - a. bangunan pertandaan;
 - b. tempat sampah;
 - c. bak bunga;
 - d. gardu jaga;
 - e. plataran parkir;
 - f. gardu telepon umum;
 - g. gardu ATM;
 - h. kamar mandi/WC umum.
- (13) Garis sempadan untuk gedung yang dibangun di tepi danau/sungai, apabila tidak ditetapkan lain adalah 50 m (lima puluh meter) untuk bangunan di tepi danau/sungai.
- (14) Besarnya garis sempadan sungai di luar ayat (13) ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan para ahli.
- (15) Jarak antara masa/blok bangunan umum satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling paling sedikit adalah 4 m (empat meter).
- (16) Jarak antara masa/blok bangunan umum bertingkat dalam satu kavling atau antara kavling satu dengan lainnya ditambah 0.5 (setengah) meter untuk setiap kenaikan 1 (satu) lantai.

Pasal 20

- (1) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai, jaringan kereta rel, dan jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (2) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan garis sempadan dan jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 21

- (1) Keseimbangan antara nilai sosial budaya terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) meliputi:

- a. kesejarahan;
 - b. arsitektur kawasan urban;
 - c. kawasan wisata religi;
 - d. perkembangan fungsi kota.
- (2) ketentuan lebih lanjut mengenai aspek-aspek nilai sosial budaya dalam penerapan arsitektur dan rekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 22

- (1) Persyaratan izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar kelayakan lingkungan hidup.
- (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.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 23

- (1) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (5) 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) Rencana tata bangunan dan lingkungan dapat disusun oleh Pemerintah Kabupaten, masyarakat atau badan usaha.
- (3) Rencana tata bangunan dan lingkungan yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari Dinas.

Paragraf 2

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 24

- (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;
 - 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;

- 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;
 - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (5) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan kemudahan antar ruangan dalam satu bangunan gedung dan antar bangunan gedung.
 - b. persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a, harus:
 - a. kuat/kokoh dengan mengikuti peraturan dan standard teknis meliputi struktur bawah dan struktur atas bangunan gedung;
 - b. stabil dalam memikul beban/kombinasi beban meliputi beban muatan tetap dan/atau beban muatan sementara yang ditimbulkan oleh gempa bumi, angin, debu letusan gunung berapi sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
 - c. memenuhi persyaratan pelayanan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan daktail agar tetap berdiri pada kondisi di ambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.
- (3) Ketentuan mengenai standard struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti SNI yang berlaku.

Pasal 26

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus dibuat secara kuat/kokoh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya atau sesuai dengan SNI;
 - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
 - c. besi beton sesuai dengan nomenklturnya;
 - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
 - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (*settlement*) yang melampaui toleransi;
 - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan

- g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya dilakukan dengan kriteria sebagai berikut:
- a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan luas maksimum setiap bidang 12 m² (dua belas meter persegi);
 - b. hubungan pasangan bata dengan kolom *sloof*, *ringbalk* beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;
 - c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal 1/3 (sepertiga) dari tebal bata;
 - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kuda-kuda harus dibuat dengan kriteria sebagai berikut:
- a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklaturinya;
 - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standard konstruksi kayu;
 - c. perkuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban;
 - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan rayap.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
- a. profil dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklaturinya; dan
 - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standard.

Pasal 27

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan stabil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b dengan kriteria sebagai berikut:
- a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standard teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi di zona rawan bencana, dan/atau sesuai dengan mikro zonasi di kecamatan setempat;
 - b. kolom harus lebih kuat dari pada balok;
- (2) Untuk bangunan gedung bertingkat tinggi struktur beton bertulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disyaratkan adanya inti (core) berupa dinding beton bertulang.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya dibuat dengan kriteria sebagai berikut:

- a. bidang dinding pemikul harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau kotak;
 - b. pembesian *sloof* harus dikonstruksikan dengan anker ke pondasi dengan ukuran dan jumlah yang cukup.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu harus dibuat dengan kriteria sebagai berikut:
- a. kolom kayu menumpu pada permukaan pondasi umpak beton bertulang atau konstruksi pasangan bata dengan sempurna;
 - b. rangka kayu sebagai struktur utama yang terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik;
 - c. ikatan angin dan *bracket/skur* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.
- (5) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus dibuat dengan kriteria sebagai berikut:
- a. konstruksi portal yang menumpu pada pondasi harus sempurna sebagai engsel dan *roll*;
 - b. rangka baja sebagai struktur utama terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik;
 - c. ikatan angin atau *trek stang* dan *bracket* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.

Pasal 28

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

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap *overstek* atap dan/atau *luifel*;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan *finishing* dan cara pelaksanaan;
- c. pemeliharaan dan perawatan.

Pasal 29

- (1) Kecuali rumah tinggal tunggal 1 lantai dan rumah deret sederhana, setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b harus direncanakan terlindungi:
- a. dengan sistem proteksi pasif;
 - b. dengan sistem proteksi aktif.

- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi aktif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

Pasal 30

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) harus direncanakan dengan:
 - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjalaran api baik horizontal dengan penghalang api, partisi/penahan penjalaran api maupun vertikal;
 - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjalaran api ke ruang lain dengan partisi; dan
 - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
- (2) Penghalang api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
- (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
- (4) Bukaan-bukaan meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

Pasal 31

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
 - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
 - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
 - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam;
 - d. tingkat ketahanan api $\frac{1}{2}$ (setengah) jam.
- (2) Kaca tahan api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Bukaan-bukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standard.

Pasal 32

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b harus direncanakan dengan:

- a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*);
 - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.
- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

Pasal 33

- (1) Sistem pipa tegak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf b harus dilengkapi pada bangunan gedung baru dengan tingkat/ketinggian:
- a. lebih dari 3 (tiga) tingkat/lantai di atas tanah;
 - b. lebih dari 15 (lima belas) meter di atas tanah dan ada lantai antara atau balkon;
 - c. lebih dari 1 (satu) tingkat di bawah tanah;
 - d. lebih dari 6 (enam) meter di bawah tanah.
- (2) Bangunan gedung bertingkat lebih dari 8 (delapan) lantai harus dilengkapi sistem pipa tegak.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Penggunaan berisiko sambaran petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung atau ruangan yang berfungsi menggunakan peralatan elektronik dan/atau elektrik.
- (3) Instalasi penangkal petir dalam satu tapak kavling/persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (4) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radioaktif tidak diizinkan.
- (5) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan yang berlaku.

Pasal 35

Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) meliputi:

- a. peralatan komputer, televisi dan radio;
- b. peralatan kesehatan dan kedokteran;
- c. antena.

Pasal 36

- (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 waktu 10 (sepuluh) menit 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* dan kincir angin harus mengikuti pedoman dan standard teknis yang berlaku

Pasal 37

- (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 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 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 38

- (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)*.

Pasal 39

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, persyaratan sistem pencahayaan, persyaratan sistem sanitasi, dan persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.

- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ventilasi alami;
 - b. ventilasi mekanik/buatan.
- (3) Persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pencahayaan alami;
 - b. pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (4) Persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. sistem air bersih/air minum;
 - b. sistem pembuangan limbah cair;
 - c. sistem pembuangan limbah padat dan sampah;
 - d. sistem penyaluran air hujan.
- (5) Persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna; dan
 - b. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

Pasal 40

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf a harus dibuat dengan kriteria:
 - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas 10% (sepuluh persen) dari luas lantai setiap ruangan (termasuk kebutuhan untuk pencahayaan alami);
 - b. Dapat melakukan pertukaran udara sesuai dengan jenis dan ukuran ruang.
 - c. Menyilang (*cross*) antara dinding yang berhadapan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

Pasal 41

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf b, yaitu:
 - a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) tidak memenuhi syarat;
 - b. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam mengkonsumsi energi listrik; dan
 - c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara sesuai dengan fungsi dan volume ruang.
- (2) Pemilihan sistem ventilasi mekanik/buatan harus mempertimbangkan ada atau tidaknya sumber udara bersih.

- (3) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi ruang parkir tertutup, *baseman*, toilet/WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.

Pasal 42

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) huruf a harus direncanakan:
- a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) dan bukaan pada atap bahan tembus cahaya dengan luas 10% (sepuluh persen) dari luas lantai setiap ruangan (termasuk kebutuhan untuk ventilasi);
 - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

Pasal 43

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) huruf b harus direncanakan:
- a. sesuai dengan kebutuhan tingkat *iluminasi* fungsi ruang masing-masing;
 - b. mempertimbangkan efisiensi dan penghematan energi;
 - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau.
- (2) Bangunan gedung dengan fungsi tertentu harus dilengkapi pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat yang dapat bekerja secara otomatis dengan tingkat pencahayaan sesuai dengan standard.
- (3) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.

Pasal 44

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (4) huruf a harus dilakukan dengan:
- a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;
 - b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
 - c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung;
 - d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. bak penampungan air hujan;
 - b. sumber mata air tanah;

- c. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Kabupaten membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standard.

Pasal 45

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan limbah cair dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (4) huruf b harus dilakukan dengan:
- a. mempertimbangkan jenis limbah cair dan/atau air limbah dan tingkat bahayanya;
 - b. mempertimbangkan sistem pengolahan dan pembuangannya yang sesuai untuk kawasan perkotaan, kawasan perdesaan dan topografi kawasan.
- (2) Setiap bangunan gedung dilarang membuang limbah cair dan/atau air limbah langsung ke media lingkungan.
- (3) Standard limbah cair dan/atau air limbah yang dapat dibuang ke media lingkungan mengikuti pedoman dan standard teknis yang berlaku.
- (4) Persyaratan pembuangan limbah cair dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.

Pasal 46

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan limbah padat dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (4) huruf c harus direncanakan dengan:
- a. mempertimbangkan fasilitas penampungan sesuai jenis limbah padat dan sampah;
 - b. mempertimbangkan sistem pengolahan yang tidak menimbulkan dampak pada lingkungan;
 - c. mempertimbangkan lokasi penampungan yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Standard pembuangan limbah padat dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.

Pasal 47

- (1) Setiap bangunan gedung dilarang membuang sampah dan limbah padat ke saluran.
- (2) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan limbah padat dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standard teknis yang berlaku.

Pasal 48

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (4) huruf d harus direncanakan dengan:
- a. mempertimbangkan ketinggian air tanah;
 - b. mempertimbangkan *permeabilitas* tanah;

- c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah dan atau dialirkan ke sumur resapan dan/atau resapan biopori sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota, kecuali di:
 - a. kawasan dengan muka air tanah tinggi kurang dari 3m (tiga meter);
 - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (4) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b air hujan langsung dialirkan ke waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan.
- (5) Standard sistem penyaluran air hujan mengikuti pedoman dan standard teknis yang berlaku.
- (6) Pembuangan air hujan mengikuti ketentuan dalam RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL.

Pasal 49

- (1) Perencanaan bangunan gedung baru dilarang mempengaruhi jaringan drainase lingkungan kota hingga menimbulkan gangguan terhadap sistem yang telah ada.
- (2) Perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan gedung tunggal atau massal pada satu hamparan tanah yang luas.

Pasal 50

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (5) huruf a harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun;
 - b. bahan bangunan gedung harus aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat diidentifikasi melalui:
 - a. informasi bahan bangunan dalam brosur pabrikan;
 - b. pengujian di laboratorium.

Pasal 51

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf b harus:
 - a. tidak menimbulkan silau dan pantulan sinar;
 - b. tidak menimbulkan efek peningkatan suhu lingkungan;
 - c. mendukung penghematan energi;
 - d. mendukung keserasian dengan lingkungannya.
- (2) Bahan-bahan bangunan gedung yang digunakan mengikuti pedoman dan standard teknis yang berlaku.

Pasal 52

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, persyaratan kondisi udara dalam ruang, persyaratan pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan;
 - c. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal.
- (3) Persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengaturan temperatur/suhu dalam ruangan;
 - b. pengaturan kelembaban dalam ruangan.
- (4) Persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung;
 - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (5) Persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan jenis kegiatan;
 - b. persyaratan penggunaan peralatan dan/atau sumber bising lainnya di dalam dan di luar bangunan gedung.

Pasal 53

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) harus direncanakan:
 - a. mengikuti standard ukuran ruang dan gerak manusia;
 - b. mengikuti standard ukuran perabot/peralatan dalam ruang;
 - c. mengikuti standard ukuran tinggi dan lebar anak tangga;
 - d. mengikuti standard kapasitas dan waktu *lift*;
 - e. mengikuti standard ketinggian plafon untuk ruang tanpa AC dan ruang dengan menggunakan AC;
 - f. mengikuti standard *railing* dan pengaman lainnya pada dinding dan tangga.
- (2) Selain standard sebagaimana dimaksud pada ayat (1) komponen bangunan harus direncanakan menjamin keamanan secara konstruksi atau struktur yang tidak menimbulkan bahaya bagi penghuni/pengguna bangunan gedung.

Pasal 54

- (1) Dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) bangunan gedung harus direncanakan:
 - a. kelengkapan alat dan/atau instalasi pengkondisian udara (AC);
 - b. penetapan (*setting*) suhu dan kelembaban yang sesuai dengan kenyamanan penghuni;
 - c. mempertimbangkan penghematan energi.
- (2) Penghematan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mengikuti kebijakan nasional dan tata aturan/disiplin pemakaian.

Pasal 55

- (1) Dalam memenuhi persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) bangunan gedung harus direncanakan dengan:
 - a. gubahan massa bangunan gedung, bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung dan bentuk luar bangunan gedung tidak memberi pandangan yang tidak diinginkan;
 - b. penyediaan ruang terbuka hijau;
 - c. pencegahan terhadap silau, pantulan dan penghalang pandangan;
 - d. mempertimbangkan posisi bangunan gedung dan/atau konstruksi lainnya yang telah lebih dahulu ada.
- (2) Dilarang membuat bukaan bangunan gedung yang menghadap langsung ke bangunan gedung di kavling/persil milik tetangga.

Pasal 56

- (1) Dalam memenuhi persyaratan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (5) bangunan gedung harus direncanakan dengan:
 - a. pengurangan getaran ke tingkat yang diizinkan akibat kegiatan peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung;
 - b. pembuatan proteksi terhadap getaran dan kebisingan akibat kegiatan di luar bangunan gedung yang berupa alat transportasi dan peralatan produksi.
- (2) Pengurangan getaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan proteksi konstruksi terhadap getaran peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung.
- (3) Pembuatan proteksi terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan penyediaan penyangga berupa jalur tanaman, dan/atau pembuatan tanggul tanah.

Pasal 57

- (1) Persyaratan kemudahan dalam bangunan gedung meliputi kemudahan hubungan antar ruang dalam satu bangunan gedung dan antar bangunan gedung, serta ketersediaan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kemudahan hubungan antar ruang dalam satu bangunan gedung dan antar bangunan gedung meliputi penyediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia meliputi:
 - a. hubungan horizontal antar ruang;
 - b. hubungan vertikal antar ruang;
 - c. akses evakuasi.
- (3) Persyaratan kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi:
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang bayi;
 - d. ruang *toilet*;
 - e. ruang merokok;
 - f. tempat parkir;
 - g. tempat sampah;
 - h. fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 58

- (1) Persyaratan kemudahan hubungan antar ruang dalam satu bangunan gedung dan antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. pintu dengan ukuran dan jumlahnya memenuhi standard;
 - b. koridor dengan ukuran lebar dan tinggi memenuhi standard; dan
 - c. tangga, *ramp*, *lift*, *eskalator*, dan/atau *travelator* yang cukup jumlah dan ukuran memenuhi standard pada bangunan gedung bertingkat.
- (2) Sudut kemiringan *ramp* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat:
 - a. maksimum 7° di dalam bangunan gedung, atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:8 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*;
 - b. maksimum 6° di luar bangunan gedung atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:10 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan *lift*.
- (4) *Lift* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus direncanakan dengan *interval*, *average waiting time*, *round trip time*, *unit handling capacity* yang sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung terutama pada arus sirkulasi puncak.

Pasal 59

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

Pasal 60

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan dengan kriteria sebagai berikut:

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

Pasal 61

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan sarana dan prasarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (3) harus direncanakan:
 - a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
 - b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai;
 - c. penyediaan ruang bayi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
 - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
 - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
 - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara;
 - g. penyediaan tempat sampah.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standard teknis yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) huruf e dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir;
 - b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Jumlah Satuan Ruang Parkir yang selanjutnya disingkat SRP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

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

Bagian Ketiga
Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1
Kearifan Lokal

Pasal 63

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

**Paragraf 2
Persyaratan**

Pasal 64

- (1) Persyaratan administrasi untuk bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung;
 - c. IMB gedung.
- (3) Pemerintah Kabupaten dalam menyusun persyaratan administrasi bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 65

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 23.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan;
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kabupaten dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Keempat
Bangunan Gedung Semi Permanen dan
Bangunan Gedung Darurat**

Pasal 66

- (1) Badan dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.

- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan;
 - 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;
 - c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.

Pasal 67

- (1) Badan dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
 - 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.

Pasal 68

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
 - b. sifat konstruksinya semi permanen;
 - 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 standard teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:

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

Bagian Kelima

Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 70

- (1) Bangunan gedung di lokasi rawan banjir harus memperhatikan aturan sempadan sungai.
- (2) Dilarang membangun bangunan gedung di sempadan sungai kecuali bangunan prasarana dan sarana sungai.
- (3) *Peil* lantai terendah bangunan gedung pada lokasi rawan banjir minimum 1 (satu) meter dari *peil* tanah.

Pasal 71

- (1) Bangunan gedung di seluruh wilayah perkotaan harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa untuk zona rawan bencana atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi kecamatan yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai;
 - b. bangunan gedung tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindari runtuh total.

Pasal 72

- (1) Setiap orang/badan dilarang membangun bangunan gedung di lokasi rawan longsor.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal bangunan gedung didirikan pada lokasi di bawah tebing yang rawan longsor, dengan jarak minimal 2 kali ketinggian tebing.
- (3) Jika tebing tersebut memiliki turap sebagai pengaman, maka bangunan gedung dapat didirikan pada lokasi di bawah tebing tersebut dengan jarak minimal sama dengan ketinggian bangunan gedung tersebut.

BAB V
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Perencanaan Teknis

Paragraf 1
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 73

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rencana teknis arsitektur;
 - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
 - c. rencana teknis pertamanan;
 - d. rencana tata ruang-dalam;
 - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
 - a. rencana kerja;
 - b. syarat-syarat administrasi;
 - c. syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
 - a. dasar perencanaan arsitektur;
 - b. luas lantai bangunan gedung dan jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB;
 - c. hal-hal lainnya.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pengesahan dari Dinas.

Pasal 74

- (1) Dokumen rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana 1 (satu) lantai dapat disediakan oleh:
 - a. pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan;
 - b. Pemerintah Kabupaten dalam bentuk dokumen rencana teknis rumah prototipe, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mendapat pengesahan dari Dinas.

Pasal 75

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 dilakukan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja dan Dokumen Ikatan Kerja.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah persyaratan-persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat penolakan yang terkait dengan:
 - a. penataan ruang berupa RTRWN, RTRWP, RTRWK, RDTRKP, termasuk KRK dan/atau RTBL;
 - b. lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UKL dan UPL; dan
 - c. kewenangan pengaturan dapat meliputi oleh instansi lain berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan, dan keamanan dalam bentuk rekomendasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Proses Dan Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 76

- (1) Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, dan rumah deret sederhana, bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai, dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lainnya pada umumnya;
 - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 77

- (1) Permohonan IMB dilakukan dengan mengisi formulir PIMB dan melampirkan dokumen administrasi, dokumen teknis, dan dokumen/surat-surat pendukung yang terkait.
- (2) Formulir PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh Badan dan dapat diisi oleh:
 - a. pemilik bangunan gedung;
 - b. orang yang ditunjuk oleh pemilik bangunan gedung dengan surat kuasa.

- (3) Dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen status hak atas tanah.
- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis.
- (5) Dokumen surat-surat yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa SIPPT, rekomendasi dari instansi terkait, dan surat-surat lainnya seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 78

- (1) Badan menyediakan Surat Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi sekurang-kurangnya:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan;
 - i. jaringan utilitas kota;
 - j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.
- (2) Badan menyediakan formulir PIMB yang berisikan isian data terkait mengenai bangunan gedung.

Pasal 79

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

- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disetujui oleh Dinas.
- (5) Persetujuan dokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB.
- (6) Ketentuan mengenai proses penerbitan IMB diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 80

- (1) Dokumen IMB hanya diberikan 1 (satu) kali untuk setiap bangunan gedung, kecuali:
 - a. adanya perubahan fungsi dan/atau bentuk bangunan gedung;
 - b. pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung berakibat pada kewajiban melakukan balik nama.

Paragraf 3

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 81

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) disusun dengan kerja sama antara Dinas dan perencana teknis bangunan gedung secara perorangan atau asosiasi yang terkait.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan perjanjian kerja tertulis.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sesuai dengan pedoman dan standard yang berlaku.

Paragraf 4

Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 82

- (1) Badan melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses permohonan IMB gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan IMB gedung yang telah disahkan.
- (3) Hasil pendataan bangunan gedung yang disusun merupakan sistem informasi bangunan gedung yang senantiasa di *up-date* (diperbarui) setiap hari.
- (4) Tata cara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan

Paragraf 1
Pemeriksaan

Pasal 83

- (1) Dinas melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian untuk ketertiban kegiatan bangunan gedung.
- (3) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

Paragraf 2
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 84

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. pengendalian biaya;
 - b. pengendalian mutu;
 - c. pengendalian waktu;
 - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

Paragraf 3
Penyedia Jasa Pengawasan

Pasal 85

- (1) Pengawasan bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan bangunan gedung sesuai dengan pedoman dan standard yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan dilakukan dengan perjanjian kerja tertulis.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 86

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa:
 - 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.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus dilaksanakan memenuhi:
 - a. ketentuan-ketentuan dalam dokumen IMB;
 - b. persyaratan teknis dalam dokumen rencana teknis;
 - c. gambar kerja pelaksanaan.
- (4) Setelah penyelesaian pekerjaan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung milik pemerintah, pelaksana konstruksi wajib membuat:
 - a. gambar hasil pekerjaan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan yang dilaksanakan (*as-built drawings*); dan
 - b. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (*manual*).

Paragraf 5
Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 87

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemeriksaan/pengujian.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dari kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi dokumen pelaksanaan konstruksi, atau catatan pelaksanaan konstruksi, termasuk *as-built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung, dokumen perjanjian kerja, IMB, dokumen status hak atas tanah dan status surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dari pemenuhan persyaratan teknis dilakukan dengan:
 - a. pemeriksaan;

- b. pengujian.
- (4) Pemeriksaan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan dengan menggunakan formulir daftar simak untuk pencatatan data teknis yang diukur pada bangunan gedung.
 - (5) Dinas dapat melakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait dengan bangunan gedung untuk bangunan yang dinilai sebagai prioritas tertentu yang strategis.
 - (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara.
 - (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan pedoman dan standard teknis yang berlaku.

Paragraf 6

Proses Dan Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 88

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dokumen dan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (3) Penggolongan sebagai bangunan gedung pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual;
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa /pengembang secara massal;
 - c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang melaksanakan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara *individual*;
 - d. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal;
 - e. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang.
- (4) Penggolongan sebagai bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bangunan gedung untuk kepentingan umum;

b. bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 89

- (1) Pemilik bangunan gedung mengajukan permohonan SLF bangunan gedung berdasarkan surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung mengisi formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung.
- (3) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri dokumen sesuai penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (3) dan ayat (4).
- (4) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung diajukan kepada Dinas.

Pasal 90

- (1) Dinas menerbitkan SLF bangunan gedung berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan fungsi dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam IMB.
- (2) SLF bangunan gedung dapat diberikan dalam hal :
 - a. atas permintaan pemilik bangunan gedung pada saat selesai dibangun dan/atau setelah selesai masa berlakunya SLF bangunan gedung;
 - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
 - c. adanya rehabilitasi/renovasi kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, *tsunami*, kebakaran, dan/atau bencana lainnya; dan
 - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pemberian SLF bangunan gedung diterbitkan dengan ketentuan:
 - a. bangunan gedung yang baru selesai dibangun;
 - b. jika ada penerbitan IMB karena perubahan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung kecuali untuk hunian rumah tinggal disertai dengan label tanda bangunan gedung laik fungsi.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Pemanfaatan

Pasal 91

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam dokumen IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung.

- (2) Pemilik bangunan gedung dapat melakukan pemanfaatan bangunan gedung setelah memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban pemilik bangunan gedung dalam pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 92

- (1) Pemeliharaan terhadap bahan bangunan gedung yang terpasang, komponen bangunan gedung, atau perlengkapan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) meliputi:
 - a. pembersihan;
 - b. perapihan;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan dan /atau penggantian;
 - f. kegiatan lainnya sesuai dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung.
- (2) Frekuensi atau siklus kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk setiap bangunan atau perlengkapan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam:
 - a. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal; dan
 - b. pedoman dan standard teknis pemeliharaan bangunan gedung yang berlaku.
- (3) Pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan oleh:
 - a. pemilik/pengguna bangunan gedung yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 93

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
 - a. perbaikan;
 - b. penggantian.
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
 - a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding/partisi;
 - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap, dan lantai;

- c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktur.
- (3) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus:
 - a. mendapat pertimbangan teknis TABG;
 - b. mendapat persetujuan Dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (4) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung sesuai dengan pedoman dan standard teknis yang berlaku.

Pasal 94

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada:
 - a. seluruh bangunan gedung;
 - b. sebagian bangunan gedung;
 - c. komponen bangunan gedung;
 - d. bahan bangunan gedung yang terpasang;
 - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk ditindaklanjuti dengan:
 - a. dengan pemeliharaan;
 - b. dengan perawatan.
- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh:
 - a. pemilik bangunan gedung untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (3) huruf a;
 - b. pemilik bangunan gedung yang memiliki unit kerja dan sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung:
 - a. pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
 - b. hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan perjanjian kerja tertulis.

Pasal 95

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diberikan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah mencapai batas waktu berlakunya SLF bangunan gedung.

- (2) SLF bangunan gedung diberikan dengan jangka waktu sesuai dengan bangunan gedung:
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak ditetapkan batas waktu;
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal ditetapkan batas waktu 20 (dua puluh) tahun;
 - c. bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b ditetapkan batas waktu 5 (lima) tahun.
- (3) 6 (enam) bulan sebelum jatuh tempo masa berlakunya SLF bangunan gedung, pemilik bangunan gedung harus melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:
 - a. petugas Dinas untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret; dan
 - b. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk selain bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dilampiri dokumen sesuai dengan penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 96

- (1) Dinas melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung melalui:
 - a. pemberian perpanjangan SLF bangunan gedung yang didasarkan pada pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - b. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi kondisi yang dapat membahayakan lingkungan; dan
 - c. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi perubahan fungsi bangunan gedung.
- (2) Selain dari yang dimaksud pada ayat (1), Dinas menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan dan/atau menimbulkan bahaya.

Paragraf 2 Pelestarian

Pasal 97

- (1) Dinas melakukan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi kriteria pelestarian bangunan gedung.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penetapan bangunan gedung yang dilestarikan;
 - b. pemanfaatan untuk fungsi bangunan gedung;
 - c. perawatan untuk menjaga kondisi bangunan gedung;

- d. pemugaran untuk mengembalikan sesuai dengan tingkat pelestariannya.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan meliputi:
 - a. bangunan gedung dengan umur minimum 50 (limapuluh) tahun;
 - b. mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (limapuluh) tahun;
 - c. dianggap memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan serta nilai arsitektur.

Pasal 98

- (1) Dinas melakukan identifikasi, dokumentasi dan menyusun Daftar Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan dengan melalui usulan dari:
 - a. pemilik bangunan gedung;
 - b. masyarakat;
 - c. pemerintah provinsi;
 - d. pemerintah.
- (2) Tim ahli pelestarian bangunan gedung memberi pertimbangan untuk penetapan bangunan gedung yang dilestarikan.
- (3) Bupati atas usulan Dinas menetapkan bangunan gedung yang dilestarikan berskala lokal.

Pasal 99

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi klasifikasi:
 - a. pratama, yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestarian serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung;
 - b. madya, yang secara fisik bentuk asli eksteriornya tidak boleh diubah, sedangkan tata ruang- dalamnya dapat diubah sebagian; dan
 - c. utama, yang secara fisik bentuk aslinya tidak boleh diubah.
- (2) Pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung berdasarkan tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyertakan ahli di bidang pelestarian serta mengikuti kaidah-kaidah pelestarian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 100

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh:
 - a. pemilik;
 - b. pengguna.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan peruntukan lokasi sesuai RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.

- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Kabupaten, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan lingkungan yang dimanfaatkannya sesuai dengan tingkat klasifikasi pelestarian.
- (5) Pengalihan hak bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat Pembongkaran

Pasal 101

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat serta lingkungan.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung meliputi:
 - a. pembongkaran bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan;
 - b. pembongkaran bangunan gedung atas pengajuan pemilik bangunan gedung.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus mendapat persetujuan pembongkaran dari Bupati.

Pasal 102

- (1) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) dilakukan dengan pengajuan rencana teknis pembongkaran.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. gambar rencana pembongkaran;
 - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
 - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
 - d. rencana pengamanan lingkungan; rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.

Bagian Kelima Penyerahan Urusan

Pasal 103

- (1) Kecamatan melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses penerbitan IMB, pemeriksaan pelaksanaan konstruksi, proses penerbitan SLF bangunan gedung dan perpanjangannya, pengawasan pemanfaatan dan pembongkaran bangunan gedung meliputi:

- a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana atau rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual, dan yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara masal;
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai, yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara masal.
- (2) Camat melaporkan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di wilayahnya secara periodik ke Dinas dan Badan yang memuat sekurang-kurangnya:
- a. jumlah pengajuan permohonan IMB dalam proses dan yang telah diterbitkan;
 - b. jumlah bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi dan telah selesai didirikan;
 - c. jumlah pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung, dalam proses dan telah diterbitkan, serta perpanjangan; dan
 - d. jumlah bangunan gedung yang diperiksa.
- (3) Camat menerbitkan IMB dan SLF bangunan gedung berdasarkan penyerahan urusan dari Bupati.

**Bagian Keenam
Pelayanan Perizinan Terpadu**

Pasal 104

- (1) Pelayanan penerbitan IMB dilaksanakan oleh Badan, kecuali untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103.
- (2) Badan berkoordinasi dengan Dinas dalam pemeriksaan dan penelitian aspek teknis hingga penghitungan retribusi IMB.

**BAB VI
TABG**

**Bagian Pertama
Pembentukan TABG**

Pasal 105

- (1) Bupati secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati secara tertulis menginstruksikan Dinas untuk mengajukan usulan calon anggota TABG dari unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas.

- (3) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran.
- (4) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam *database* anggota TABG.
- (5) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (mekanikal dan elektrikal).
- (6) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam *database* anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (7) Sekretariat TABG ditetapkan di Dinas.

Pasal 106

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur, dan bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
 - b. unsur instansi Pemerintah Kabupaten, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Bidang keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keahlian bidang-bidang yang terkait dengan bangunan gedung atau fungsi dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Jika tenaga ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam wilayah Kabupaten, maka Dinas dapat mengundang ahli dari kabupaten atau provinsi lainnya.
- (6) *Database* anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Dinas.

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi TABG

Pasal 107

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, Bupati menunjuk TABG yang membantu Dinas untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi di bidangnya.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin tahunan dan tugas insidental.

Pasal 108

- (1) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (2) meliputi:

- a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu;
 - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
 - (3) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh unsur Dinas, pemerintah provinsi dan pemerintah.

Pasal 109

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107, TABG mempunyai fungsi menyusun analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
 - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
 - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
 - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
- (3) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan oleh unsur Dinas, pemerintah provinsi dan pemerintah.

Pasal 110

- (1) Tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (2) meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa:
 - a. nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui forum dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
 - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu pemerintah kabupaten guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standard teknis di bidang bangunan gedung.

- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.

Pasal 111

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107, TABG mempunyai fungsi:
 - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas kota serta akibat dalam pelaksanaan;
 - b. pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - c. pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan, dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah;
 - d. pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
 - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk peraturan daerah di bidang bangunan gedung, dan standard teknis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 112

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi tugas membantu untuk proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan, dan tugas-tugas insidentil lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan ketentuan/persyaratan dalam persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
 - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung;
 - d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB oleh Badan atau yang ditunjuk olehnya.
- (3) Melaksanakan tugas-tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah;
- b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
- c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat;
- d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 113

- (1) TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidental.
- (2) Jadwal berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sidang pleno dan sidang kelompok yang waktunya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Sidang dapat mengundang penyedia jasa perencana teknis bangunan gedung sepanjang hanya untuk klarifikasi atas rencana teknis.

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 114

Pembiayaan operasional sekretariat TABG dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Jombang.

BAB VII PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI LOKASI BENCANA

Bagian Pertama Umum

Pasal 115

- (1) Bupati dapat menetapkan persyaratan untuk melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi terjadinya bencana alam sekurang-kurangnya selama masa tanggap darurat yang jangka waktunya ditetapkan untuk dapat:
 - a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;
 - b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
 - c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.
- (2) Jangka waktu tanggap darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan yang ditetapkan kasus per kasus.

Pasal 116

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung olahraga, bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL Dinas menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi:
 - a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana *modular* dan dapat didirikan pada perangkat sistem yang telah disiapkan;
 - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) *portable*;
 - c. hidran umum/bak penampungan air minum dan pemasokan air minum;
 - d. pemasokan penerangan dengan *genset*.

Bagian Kedua Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pasca Bencana

Pasal 117

- (1) Dinas menyediakan dokumen rencana teknis *prototype* rumah sederhana atau sederhana sehat 1 (satu) lantai dan rumah panggung:
 - a. yang lebih aman dan tahan gempa dengan adanya pemenuhan persyaratan teknis struktur (pondasi, *sloof*, kolom dan dinding, *ringbalk*, sambungan-sambungan kayu rangka atap, dan bahan-bahan bangunan serta komposisi campuran beton);
 - b. yang lebih aman terhadap beban debu pada atap akibat letusan gunung berapi dengan persyaratan minimal kemiringan sudut atap 40° dan
 - c. yang lebih aman terhadap banjir dengan penetapan tinggi lantai minimal 1 meter dari permukaan tanah.
- (2) Rumah sederhana atau sederhana sehat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dengan konstruksi kayu dan konstruksi pasangan bata.
- (3) Selain dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dinas menyediakan bahan-bahan pedoman persyaratan pokok untuk membangun rumah *nir-rekayasa (non-engineered)* bagi masyarakat yang membangun rumah dengan persyaratan teknis praktis meliputi pedoman untuk dimensi, sambungan-sambungan dan bahan bangunan yang memenuhi syarat.
- (4) Dokumen rencana teknis prototip sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan pedoman untuk membangun rumah *nir-rekayasa* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disediakan oleh Dinas secara gratis bagi masyarakat yang membutuhkan di kantor Dinas, kantor Kecamatan dan kantor Desa/Kelurahan.

Pasal 118

Proses tata cara pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan sebagai berikut:

- a. tersedianya dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada Pasal 109 ayat (2);
- b. kekurangan dokumen administrasi dapat disusulkan kemudian yang dinyatakan dengan surat pernyataan;
- c. proses administrasi dengan komputerisasi;
- d. pelayanan secara terpadu;
- e. proses pelayanan penerbitan IMB berdasarkan prosedur operasional standard yang ditetapkan batas waktunya;
- f. pelayanan proses penerbitan IMB oleh kantor Kecamatan yang mengalami bencana;

Pasal 119

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan sebagai berikut:
 - a. tersedianya pelayanan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret oleh Dinas khususnya Kecamatan;
 - b. proses administrasi dengan komputerisasi;
 - c. pelayanan secara terpadu;
 - d. proses pelayanan penerbitan SLF berdasarkan prosedur operasional standard yang ditetapkan batas waktunya;
 - e. pelayanan proses penerbitan SLF oleh kantor kecamatan yang mengalami bencana.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 120

Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung kepada Camat meliputi:

- a. pelayanan penerbitan IMB;
- b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
- c. pengawasan pelaksanaan konstruksi;
- d. pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah deret.

BAB VIII PERAN MASYARAKAT

Pasal 121

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat memantau dan menjaga ketertiban dalam seluruh proses penyelenggaraan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

Pasal 122

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Dinas dan Badan.
- (2) Masukan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan kota, termasuk kearifan lokal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX PEMBINAAN

Bagian Kesatu Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung

Pasal 123

- (1) Dinas melakukan pembinaan melalui pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung meliputi pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dan tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara:
 - a. penyuluhan;
 - b. pameran.
- (3) Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:

- a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;
 - b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan
 - c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.
- (4) Pemberdayaan pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan tanggung jawab individu dan kelompok serta meningkatkan pengetahuan tentang evakuasi dan tindakan penyelamatan jika terjadi bencana dengan cara:
- a. peragaan oleh instruktur; dan
 - b. simulasi yang diikuti pengguna bangunan gedung.

Pasal 124

- (1) Dinas mendorong penyedia jasa konstruksi bangunan gedung untuk meningkatkan daya saing melalui iklim usaha yang sehat.
- (2) Daya saing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. tingkat kemampuan manajerial;
 - b. efisiensi;
 - c. ramah lingkungan.

Bagian Kedua Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 125

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar:
 - a. laporan masyarakat dan atau media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - b. laporan dari dinas;
 - c. terjadinya kegagalan konstruksi dan/atau kebakaran;
 - d. terjadinya bencana alam.
- (2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk:
 - a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis; dan
 - b. bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategis bagi kota dan memerlukan kordinasi khusus.

Pasal 126

- (1) Petugas inspeksi lapangan dari dinas dalam pengawasan pelaksanaan konstruksi dan pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat melakukan pemeriksaan atau penilikan di lokasi kegiatan.

- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. memasuki lokasi pembangunan;
 - b. memeriksa adanya dokumen IMB;
 - c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;
 - d. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap garis sempadan dan/atau jarak bebas yang ditetapkan;
 - e. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap KDB, KLB, KDH, dan KTB;
 - f. memeriksa pemenuhan terhadap ketersediaan dan berfungsinya alat-alat pemadam kebakaran *portable* selama kegiatan pelaksanaan konstruksi;
 - g. memeriksa pengamanan rentang *crane* dan/atau peralatan lainnya terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
 - h. memeriksa gejala dan/atau kerusakan yang dapat terjadi pada bangunan gedung di sekitarnya akibat getaran pemancangan tiang pancang atau pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;
 - i. memeriksa pengelolaan penyimpanan bahan-bahan bangunan dan alat-alat yang dapat membahayakan dan/atau mengganggu kesehatan dan/atau keselamatan pekerja dan umum; dan
 - j. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan/atau kesalahan atas sebagaimana dimaksud pada huruf b sampai dengan huruf i.
- (3) Petugas inspeksi lapangan dalam melaksanakan tugasnya tidak diperbolehkan meminta/menerima imbalan dari pemilik atau penanggungjawab kegiatan lapangan.

BAB X KETENTUAN LAIN-LAIN

Bagian Kesatu Prasarana Bangunan Gedung Yang Berdiri Sendiri

Pasal 127

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, *billboard/baliho*, dan gerbang kota wajib mengikuti persyaratan dan standard teknis sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 128

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.

- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;
 - b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan kota sesuai RTRWK yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksi menara, kawasan pusat Pemerintah Kabupaten, lokasi kantor Kecamatan, kantor Desa/Kelurahan dan kawasan pariwisata.
 - c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara;
 - d. pengawasan dan pembangunan menara telekomunikasi wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dalam Pasal 83 dan Pasal 84.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan:
 - a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan
 - b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI yang terkait.
- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus memiliki IMB.

Pasal 129

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRWK.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan Dinas.

Pasal 130

- (1) Lokasi pembangunan *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan IMB.
- (3) Instansi yang bertanggungjawab dalam penyediaan promosi harus berkoordinasi dengan Dinas.

Pasal 131

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan monumen/tugu, gerbang kota dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan Dinas.

Bagian Kedua

Perizinan

Pasal 132

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

Pasal 133

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF 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 XI

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 134

- (1) Bupati dapat mengenakan sanksi administrasi 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 administrasi dan/atau sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 135

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 129 ayat (1) dan ayat (2) meliputi pada tahap pembangunan dan/atau pemanfaatan berupa:
 - a. peringatan tertulis, jika pemilik melanggar ketentuan Pasal 4, Pasal 5, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 73, Pasal 74, Pasal 88, Pasal 89, Pasal 90, Pasal 91, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 95, Pasal 97, Pasal 98, Pasal 99, dan Pasal 100.

- b. pembatasan kegiatan pembangunan, jika pemilik bangunan gedung tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender, dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - c. pembekuan IMB, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - d. penghentian sementara atau tetap, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf c selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 136

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai diperolehnya IMB.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 137

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 ayat (2) harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau Dinas jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administrasi paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung tersebut jika pembongkaran dilakukan oleh Dinas.
- (3) Penetapan besarnya sanksi administrasi denda mendapat pertimbangan dari TABG.
- (4) Denda administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA
Pasal 138

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang mengakibatkan kerugian harta benda, kecelakaan yang mengakibatkan cacat seumur hidup dan/atau mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain diancam hukuman pidana dan/atau denda sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII
PENYIDIKAN
Pasal 139

- (1) Selain Penyidik Kepolisian Republik Indonesia, maka Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten Jombang diberi wewenang untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten Jombang untuk melakukan penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 3 Tahun 2010.

BAB XIV
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 140

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Badan sebelum berlakunya peraturan daerah ini izinnnya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung yang sudah didirikan sebelum peraturan daerah ini diterbitkan yang belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Dinas untuk mencapai konstruksi tahan gempa.
- (3) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya peraturan daerah ini dan belum memiliki IMB:
 - a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRWK, pemilik/pengguna wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
 - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;

- c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana kota lainnya dalam waktu 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik;
- d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

Pasal 141

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan sebelum peraturan daerah ini berlaku dan memiliki IMB sesuai dengan Peraturan Daerah sebelumnya wajib memiliki SLF bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

BAB XV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 142

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jombang
pada tanggal 9 Juni 2011

BUPATI JOMBANG,

S U Y A N T O

Diundangkan di Jombang
pada tanggal 19 September 2011

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN JOMBANG,**

M. MUNIF KUSNAN, SH, M.Si

Pembina Utama Madya
NIP. 19530412 197903 1 015

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JOMBANG TAHUN 2011 NOMOR 9 /E

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JOMBANG
NOMOR 7 TAHUN 2011
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Kabupaten Jombang sebagai salah satu wilayah di Provinsi Jawa Timur mengalami perkembangan pembangunan yang pesat karena berada di jalur jalan arteri primer yang menghubungkan kabupaten-kabupaten di wilayah barat dengan Kota Surabaya. Meningkatnya pembangunan merupakan keberhasilan masyarakat tetapi di sisi lain keberhasilan pembangunan berdampak munculnya berbagai permasalahan baru

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dimaksudkan sebagai alat kendali sekaligus pedoman dalam suatu proses pembangunan agar tercipta penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib administrasi dan teknis.

Bangunan gedung merupakan unsur penting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan, sehingga sesuai dengan skalanya tertib bangunan merupakan unsur dari tertib lingkungan serta bagian dalam mewujudkan terciptanya tertib perkotaan. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai penerjemahan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administrasi maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan wewenang, tanggung jawab dan kewajiban, pelaksanaan tentang fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, TABG, Penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah lokasi bencana, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung,

Pengaturan wewenang, tanggung jawab dan kewajiban dimaksudkan agar memperjelas wewenang, tanggung jawab dan kewajiban Bupati dalam penyelenggaraan bangunan.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administrasi maupun teknis bangunan gedung dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administrasi dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi dan klasifikasi 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 administrasi bangunan gedung ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administrasi yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanah, kejelasan status kepemilikan bangunan gedung, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Kabupaten dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung (IMB).

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.

Pelayanan pemrosesan dan 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 Kabupaten.

Pengaturan persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, dimaksudkan agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga dapat mewujudkan bangunan gedung yang 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, berjiwa diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan aman.

Pengaturan persyaratan teknis dan administrasi dalam Peraturan Daerah ini juga diterapkan pada bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat serta bangunan gedung di lokasi potensi bencana alam.

Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administrasi dan teknis, serta dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga 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 kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administrasi perlu diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap memperhatikan keadilan. Pengenaan sanksi pidana ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bangunan gedung fungsi hunian terdiri dari fungsi hunian sementara dan fungsi hunian campuran. Fungsi hunian sementara misalnya asrama, motel, hote dan fungsi hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Bangunan gedung perkantoran yaitu meliputi perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya.

Bangunan gedung perdagangan, yaitu meliputi: pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya.

Bangunan gedung perindustrian, yaitu meliputi: industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya.

Bangunan gedung perhotelan, yaitu meliputi: hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya.

Bangunan gedung wisata dan rekreasi.

Bangunan gedung terminal, yaitu meliputi: stasiun kereta api, terminal bus, halte bus, terminal udara dan sejenisnya.

Bangunan gedung tempat penyimpanan, yaitu meliputi: gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya.

Ayat (7)

Bangunan gedung pelayanan pendidikan, yaitu meliputi: sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, perguruan tinggi/ universitas, dan sejenisnya.

Bangunan gedung pelayanan kesehatan, yaitu meliputi: puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B, dan C dan sejenisnya.

Bangunan gedung kebudayaan, yaitu meliputi: museum, gedung kesenian, dan sejenisnya.

Bangunan gedung laboratorium.

Bangunan gedung pelayanan umum, yaitu meliputi: terminal, stasiun, bandara, dan sejenisnya.

Ayat (8)

Contoh bangunan gedung untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya. Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Pasal 4

Ayat (1)

Kelengkapan prasarana bangunan gedung, yaitu jenis, jumlah/volume/ kapasitas, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (6)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung, keselamatan dalam haaril bahaya kebakaran, banjir, kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi, kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran, kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi, keserasian dalam hal perwujudan wajah kota, ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu yang ditetapkan.

Ayat (7)

Ketinggian bangunan gedung adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Kabupaten bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi dan klasifikasi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Dinas. Penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait dan ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Penetapan fungsi bangunan gedung oleh Dinas diberikan dalam proses perizinan mendirikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, setiap orang harus memiliki surat keterangan rencana kota yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat keterangan rencana kota diberikan oleh Dinas berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan oleh pemilik dan disetujui setelah sesuai dengan kebijakan rencana kota dari RTRWK, RDTRKP sampai dengan RTBL

Pasal 7

Yang dimaksud “perubahan fungsi” adalah berubahnya fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin yang dikeluarkan misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha. Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen. Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Yang dimaksud “persyaratan administrasi bangunan gedung” meliputi:

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. izin mendirikan bangunan gedung.

Yang dimaksud “persyaratan teknis bangunan gedung” meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Pasal 8

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perjanjian pemanfaatan tanah berisi persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah.

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan perjanjian tertulis adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pada pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung pemilik baru harus memenuhi ketentuan:

- a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung; dan
- b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)
Izin mendirikan bangunan gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 11

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

Ayat (1)
Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk lokasi sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)
Pertimbangan terhadap “estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan” yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Perencanaan teknis bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan salah satunya atas dasar kelayakan lingkungan hidup, sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Ayat (2)

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan:

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

“Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL)” digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan atau kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dan sebagai panduan rancangan kawasan dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

RTBL memuat persyaratan tata bangunan yang terdiri atas ketentuan program bangunan gedung dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

RTBL diperlukan sebagai perangkat pengendali pertumbuhan serta memberi panduan terhadap wujud bangunan dan lingkungan pada suatu kawasan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a.

“Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mendukung beban muatan” adalah selain beban berat sendiri, beban manusia, dan beban barang juga untuk mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam seperti gempa tektonik/vulkanik dan angin ribut/badai, menurunnya kekuatan material yang disebabkan oleh penyusutan, relaksasi, kelelahan, dan perbedaan panas, serta kemungkinan tanah longsor, banjir, dan bahaya kerusakan akibat serangga perusak dan jamur.

Huruf b.

Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam pencegahan dan menanggulangi bahaya kebakaran dan petir perlu diterapkan sistem proteksi pasif dan sistem proteksi aktif.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Huruf a.

Yang dimaksud “struktur bawah” adalah struktur konstruksi bangunan gedung yang terletak di dalam tanah atau basemen, seperti pondasi, sloof. “Struktur atas bangunan gedung” yaitu struktur konstruksi bangunan gedung yang terletak di atas permukaan tanah seperti kolom, balok dan atap.

Ayat (2)

Yang dimaksud “daktail” adalah kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “struktur” adalah bagian-bagian dari bangunan gedung yang terdiri dari rangka, dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok, dan kombinasinya.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan “kuat” adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan “sistem proteksi pasif” adalah suatu sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung yang berbasis pada desain struktur dan arsitektur sehingga bangunan gedung itu sendiri secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjarangan api serta panas bila terjadi kebakaran. Untuk mendukung efektivitas sistem proteksi pasif dipertimbangkan adanya jalan lingkungan yang dapat dilalui oleh mobil pemadam kebakaran dan/atau jalan belakang (*brandgang*) yang dapat dipakai untuk evakuasi dan/atau pemadaman api.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan “sistem proteksi aktif” adalah sistem deteksi dan alarm kebakaran, sedangkan sistem proteksi aktif dalam memadamkan kebakaran adalah sistem hidran, hose-reel, sistem sprinkler, dan pemadam api ringan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Huruf a.

Cukup jelas.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan “penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api” adalah penggunaan bahan bangunan tahan api terutama untuk fungsi dan klasifikasi bangunan gedung tertentu, harus melalui pengujian yang dilakukan oleh lembaga pengujian yang terakreditasi.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 31
Cukup jelas.

Pasal 32
Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Cukup jelas

Pasal 35
Cukup jelas.

Pasal 36
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “bangunan gedung untuk kepentingan umum” adalah hotel, perkantoran, mall, apartemen.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 37
Cukup jelas.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “sistem penghawaan” adalah mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

Ayat (3)
Huruf a.
Yang dimaksud dengan “pencahayaan alami” dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

Huruf b.
Yang dimaksud dengan “pencahayaan buatan” adalah pencahayaan yang bersumber dari sumber daya buatan. “Pencahayaan darurat” yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor; atau pada ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300m².

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

“Penggunaan bahan bangunan yang aman dan tidak menimbulkan dampak negatif” adalah penggunaan bahan-bahan yang tidak mengandung zat-zat yang berbahaya dan dapat mengganggu kesehatan pengguna seperti bahan chrysotile, amosite, chrocidolite dan jenis asbes lainnya yang dapat mengganggu sistem pernapasan.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan “tidak memenuhi syarat” adalah tidak dapat memberikan penghawaan secara maksimal.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Penggunaan ventilasi mekanik atau buatan disarankan sebagai berikut:

- a. penempatan fan dapat mengatur sirkulasi udara dalam ruangan;
- b. ventilasi mekanik/buatan, dapat bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung;
- d. bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara;
- e. gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basemen) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan “tingkat iluminasi” adalah tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “silau” adalah sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, maka perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Huruf a.

Cukup jelas.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Yang dimaksud dengan “sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung” adalah sistem penampungan yang memenuhi segi keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan. Beban sistem penampungan harus disesuaikan dengan beban yang harus dipikul struktur bangunan gedung. Kenyamanan dari segi kecukupan kebutuhan air bersih yang ditanggung fungsi bangunan gedung tersebut. Kesehatan dari sumber dan bahan material penampungan air yang tidak berbahaya dan mencemari. Serta kemudahan dalam hal pembersihan penampungan air.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “penyediaan tempat limbah padat dan sampah” adalah setiap bangunan gedung dan/atau terpadu dalam satu kawasan harus menyediakan fasilitas penampungan dan/atau pengolahan sampah dengan mempertimbangkan sistem pengelolaan sampah kota.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “permeabilitas tanah” adalah daya serap tanah terhadap air hujan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan “kawasan dengan muka air tanah kurang dari 3 m” atau permeabilitas tanahnya kurang dari 2 cm/jam, atau persyaratan jaraknya tidak memenuhi syarat, maka air hujan langsung dialirkan ke sistem penampungan air hujan terpusat seperti waduk, sungai, melalui sistem drainase lingkungan/kota.

Huruf b.

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a.

Cukup jelas.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sirkulasi antar ruang horizontal” dapat berupa lorong, lobby, selasar, dan lainnya. “sirkulasi antar ruang vertikal” dapat berupa lift, elevator, escalator, dan tangga.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “tingkat kebisingan” adalah pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan. Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri, bandar udara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari permukiman.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Ayat (1)

Getaran berasal dari sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi. Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 57
Cukup jelas.

Pasal 58
Cukup jelas.

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

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
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “dokumen rencana teknis bangunan gedung” adalah persetujuan rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan dari Dinas berdasarkan asas kelayakan administrasi dan teknis, prinsip pelayanan prima, serta tata laksana yang baik. Perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan harus dilakukan oleh dan/atau atas persetujuan perencana teknis bangunan gedung, dan diajukan terlebih dahulu kepada Dinas untuk mendapatkan pengesahan.

Pasal 74

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “rumah deret sederhana” adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 75

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Kerangka Acuan Kerja” adalah pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan formulir PIMB adalah formulir permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang berisi antara lain tentang:

- a. status kepemilikan tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain),
- b. data pemohon/pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);
- c. data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.);
- d. data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah. Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Surat Keterangan Rencana Kota, digunakan sebagai pedoman oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan gedung, dan persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

“Pendataan bangunan gedung” tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)

Pengawasan bangunan gedung yaitu pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki:

- a. jumlah lantai di atas 4 lantai,
- b. luas total bangunan di atas 5.000 m²,
- c. bangunan fungsi khusus,
- d. keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau
- e. waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (multiyears project).

Hasil kegiatan manajemen konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan, pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung (*manual operation and maintenance*).

Pasal 87

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "laik fungsi" adalah berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung, oleh Dinas.

Pasal 91
Ayat (1)
"Pemanfaatan bangunan gedung" dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 92
Cukup jelas.

Pasal 93
Cukup jelas.

Pasal 94
Cukup jelas.

Pasal 95
Cukup jelas.

Pasal 96
Cukup jelas.

Pasal 97
Cukup jelas.

Pasal 98
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.

Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102
Cukup jelas.

Pasal 103
Cukup jelas.

Pasal 104
Cukup jelas.

Pasal 105
Cukup jelas.

Pasal 106
Cukup jelas.

Pasal 107
Cukup jelas.

Pasal 108
Cukup jelas.

Pasal 109
Cukup jelas.

Pasal 110
Cukup jelas.

Pasal 111
Cukup jelas.

Pasal 112
Cukup jelas.

Pasal 113
Cukup jelas.

Pasal 114
Cukup jelas.

Pasal 115
Cukup jelas.

Pasal 116
Cukup jelas.

Pasal 117
Cukup jelas.

Pasal 118
"Dokumen administrasi" adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administrasi misalnya dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.

Pasal 119
Cukup jelas.

Pasal 120
Cukup jelas.

Pasal 121
Cukup jelas.

Pasal 122
Cukup jelas.

Pasal 123
Cukup jelas.

- Pasal 124
Cukup jelas.
- Pasal 125
Cukup jelas.
- Pasal 126
Cukup jelas.
- Pasal 127
Cukup jelas.
- Pasal 128
Cukup jelas.
- Pasal 129
Cukup jelas.
- Pasal 130
Cukup jelas.
- Pasal 131
Cukup jelas.
- Pasal 132
Cukup jelas.
- Pasal 133
Cukup jelas.
- Pasal 134
Cukup jelas.
- Pasal 135
Cukup jelas.
- Pasal 136
Cukup jelas.
- Pasal 137
Cukup jelas.
- Pasal 138
Cukup jelas.
- Pasal 139
Cukup jelas.
- Pasal 140
Cukup jelas.
- Pasal 141
Cukup jelas.
- Pasal 142
Cukup jelas.