



**PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN GRESIK**

**NOMOR 29 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI GRESIK,**

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik, perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
  - c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, serta memberikan jaminan kepastian hukum, perlu regulasi sebagai pedoman yang dapat dipergunakan oleh masyarakat, yang proses pembentukannya perlu peran masyarakat dan upaya pembinaan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. 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 4488);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah/Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
10. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993, tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

20. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2011 Nomor 8);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN GRESIK**

**DAN**

**BUPATI GRESIK**

**MEMUTUSKAN :**

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Gresik.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Gresik.
3. Bupati adalah Bupati Gresik.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Gresik.
5. Dinas Pekerjaan Umum yang selanjutnya disingkat DPU adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gresik.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gresik.
7. 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.
8. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.

9. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, mengubah, merehabilitasi, dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
10. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
11. Garis Sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massabangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencanasaluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
12. Koefisien Dasar Bangunan(KDB) adalah koefisien atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
13. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
14. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah koefisien atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
15. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
16. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah surat bukti dari pemerintah daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
17. Instansi Pelaksana adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gresik.
18. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR Adalah RDTR Kabupaten Gresik.

19. Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah RTBL Kabupaten Gresik.
20. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah RTRW Kabupaten Gresik.
21. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
22. Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan izin mendirikan/mengubah bangunan oleh pemohon kepada dinas yang membidangi.
23. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per-kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.
24. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.

## Fungsi Bangunan Gedung

### Pasal 2

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Daerah, digolongkan dalam fungsi:
  - a. hunian;
  - b. keagamaan;

- c. usaha;
  - d. sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (2) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. bangunan hunian tunggal;
  - b. bangunan hunian jamak;
  - c. bangunan hunian campuran; dan
  - d. bangunan hunian sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
- a. bangunan masjid termasuk musholla;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan wihara; dan
  - e. bangunan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
- a. bangunan perkantoran;
  - b. bangunan perdagangan;
  - c. bangunan perindustrian : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat;
  - d. bangunan perhotelan;
  - e. bangunan wisata dan rekreasi;
  - f. bangunan terminal; dan
  - g. bangunan tempat penyimpanan
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi :
- a. bangunan pelayanan pendidikan
  - b. bangunan pelayanan kesehatan;
  - c. bangunan kebudayaan;
  - d. bangunan laboratorium; dan
  - e. bangunan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi :
- a. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - b. bangunan sejenis yang diputuskan oleh instansi yang berwenang.

- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
- (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam IMB.
- (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

### Klasifikasi Bangunan

#### Pasal 3

- (1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. klas 1 : bangunan gedung hunian biasa;
  - b. klas 2 : bangunan gedung hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah;
  - c. klas 3 : bangunan gedung hunian diluar bangunan klas 1 atau 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan;
  - d. klas 4 : bangunan gedung hunian campuran, yaitu tempat tinggal yang berada didalam suatu bangunan klas 5, 6, 7, 8 atau 9 dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut;
  - e. klas 5 : bangunan gedung kantor, dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi, atau usaha komersial, diluar bangunan klas 6, 7, 8, atau 9;
  - f. klas 6 : bangunan gedung perdagangan;
  - g. klas 7 : bangunan gedung penyimpanan/gudang;
  - h. klas 8 : bangunan gedung laboratorium, industri,



- pabrik, dan/atau bengkel mobil;
- i. klas 9 : bangunan gedung umum;
  - j. klas 10 : bangunan gedung atau struktur yang merupakan sarana/prasarana bangunan gedung yang dibangun secara terpisah;
  - k. bangunan yang tidak diklasifikasikan khusus;
  - l. bangunan gedung yang penggunaannya insidental; dan
  - m. klasifikasi jamak.
- (2) Menurut tingkat kompleksitas, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut meliputi :
- a. bangunan gedung sederhana,
  - b. bangunan gedung tidak sederhana,
  - c. bangunan gedung khusus
- (3) Menurut tingkat permanensi, bangunan di wilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut: :
- a. bangunan permanen;
  - b. bangunan semi permanen;
  - c. bangunan darurat atau sementara.
- (4) Menurut tingkat resiko bahaya kebakaran, diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. tingkat resiko bahaya kebakaran tinggi;
  - b. tingkat resiko bahaya kebakaran sedang;
  - c. tingkat resiko bahaya kebakaran rendah.
- (5) Menurut zonasi gempa, klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Menurut lokasi, diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. lokasi padat;
  - b. lokasi sedang; dan
  - c. lokasi renggang
- (7) Menurut ketinggian bangunan gedung, diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. bangunan bertingkat tinggi;
  - b. bangunan bertingkat sedang;
  - c. bangunan bertingkat rendah.

- (8) Menurut kepemilikan bangunan gedung, diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. bangunan gedung negara;
  - b. bangunan gedung badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung perorangan

## BAB II PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 4

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung laik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.
- (5) Pemenuhan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

### Bagian Kedua

#### Persyaratan Administrasi

#### Pasal 5

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang 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.

- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

#### Pasal 6

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai, Girik, Pethok, Akta Jual Beli, surat kohir *verponding* Inonesia dan Akta/Bukti kepemilikan lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (1) huruf a, pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 7

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.

- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 8

- (1) IMB sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (1) huruf c adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Daerah, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (3) Perorangan, Badan Hukum/Lembaga/Instansi sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Daerah, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati untuk memperoleh IMB.

#### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Tata Bangunan

#### Paragraf 1

#### Peruntukan Lokasi dan Intensitas Bangunan

#### Pasal 9

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
  - a. RTRW Daerah;
  - b. RDTR; dan
  - c. RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkoordinasi dengan instansi pelaksana.
- (3) RTBL untuk lokasi yang bersangkutan belum ditetapkan, atau sudah memiliki RTRW atau RDTR namun belum dapat dilaksanakan, Bupati akan memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.
- (4) Apabila RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan dan sudah dapat dilaksanakan, bangunan gedung tersebut harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dapat diberikan jangka waktu tertentu.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL yang telah ada, fungsi bangunan gedung yang telah berdiri harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan daerah yang ada.
- (6) Bupati dalam memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (7) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah atau di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengar pendapat publik, pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Koefisien Dasar Bangunan

##### Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) KDB ditentukan atas dasar kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan, kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan, kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Daerah, RDTR, atau yang diatur dalam RTBL atau sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### Koefisien Lantai Bangunan

#### Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KLB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KLB ditentukan atas dasar kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan, kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan, kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya.
- (3) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Daerah, RDTR dan RTBL atau sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### Koefisien Daerah Hijau

#### Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi persyaratan KDH sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

- (2) Besarnya KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan atau resapan air permukaan tanah.
- (3) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Daerah, RDTR dan RTBL atau sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### Ketinggian Bangunan

#### Pasal 13

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan RTRW Daerah, RDTR dan RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Untuk kawasan atau lokasi yang belum dibuat RDTR dan RTBL, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Bupati melalui Instansi pelaksana dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya, setelah mendapatkan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

### Garis Sempadan

#### Pasal 14

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan sebagaimana dimaksud ayat (1), jika tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi rumija.
- (3) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 m (lima meter), letak garis sempadan adalah 2,5 m (dua koma lima meter) dihitung dari tepi rumija.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga jika tidak ditentukan lain adalah paling sedikit 4 m (empat meter) dari batas kavling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

- (5) Garis terluar suatu tritis (overstock) yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (6) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis (overstock) harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (7) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

#### Garis Sempadan Danau/Telaga/Sungai

##### Pasal 15

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi danau, telaga, dan sungai yang terpengaruh pasang surut ditentukan sebagai berikut:
  - a. untuk danau dan telaga, garis sempadan ditetapkan paling dekat 50 m (lima puluh meter) dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
  - b. untuk sungai yang terpengaruh pasang surut air laut, garis sempadan ditetapkan paling sedikit 100 m (seratus meter) dari tepi sungai dan berfungsi sebagai jalur hijau.
- (2) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai ditentukan sebagai berikut :
  - a. garis sempadan sungai bertanggul :
    - 1) garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan ditetapkan paling sedikit 5 m (lima meter) di sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
    - 2) garis sempadan sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan ditetapkan paling sedikit 3 m (tiga meter) di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.



- b. garis sempadan sungai tak bertanggul di luar kawasan perkotaan pada sungai besar ditetapkan paling sedikit 100 m (seratus meter), sedangkan pada sungai kecil paling sedikit 50 m (lima puluh meter) dihitung dari tepi sungai.
- c. garis sempadan sungai tak bertanggul di dalam kawasan perkotaan :
  - 1) sungai yang mempunyai kedalaman paling banyak tidak lebih dari 3 m (tiga meter), garis sempadan ditetapkan paling sedikit 10 m (sepuluh meter) dihitung dari tepi sungai.
  - 2) sungai yang mempunyai kedalaman paling banyak tidak lebih dari 3 m (tiga meter) sampai dengan 20 m (dua puluh meter), garis sempadan dan ditetapkan paling sedikit 15 m (lima belas meter) dari tepi sungai.
  - 3) sungai yang mempunyai kedalaman paling banyak lebih dari 20 m (dua puluh meter), garis sempadan ditetapkan paling sedikit 30 m (tiga puluh meter) dihitung dari tepi sungai.
- d. garis sempadan sungai tidak bertanggul yang berbatasan dengan jalan adalah tepi bahu jalan yang bersangkutan, dengan ketentuan konstruksi dan penggunaan jalan harus menjamin bagi kelestarian dan keamanan sungai serta bangunan sungai.

#### Jarak Antar Bangunan

##### Pasal 16

- (1) Jarak antara bangunan gedung dalam satu kaveling/persil atau antara bangunan gedung dan batas kaveling/persil harus mempertimbangkan faktor keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (2) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika tidak ditentukan lain, minimal adalah setengah tinggi bangunan gedung terendah.

- (3) Jarak bebas bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan dan jarak bebas bangunan gedung dengan batas kaveling/persil.
- (4) Ketentuan besarnya jarak bebas bangunan gedung dapat diperbaharui dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, dan pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat tim teknis terkait.
- (5) Untuk kawasan tertentu, Bupati dapat menetapkan penggunaan tertentu bagi kepentingan umum pada jarak bebas di antara garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan gedung.
- (6) Penetapan kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (7) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis.

## Paragraf 2

### Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 17

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya, serta mempertimbangkan arsitektur dan budaya daerah setempat.

- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

#### Pasal 18

- (1) Bentuk, tampak, profil, penggunaan bahan bangunan maupun warna bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan keindahan dan keserasian lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Setiap bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, bentuknya harus serasi dengan bangunan gedung yang dilestarikan tersebut.
- (3) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung yang nyaman dan serasi dengan lingkungannya.

#### Paragraf 3

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 19

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan IMB, berdasarkan Jenis Usaha atau Kegiatan, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Dokumen lingkungan.
- (3) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Dokumen Lingkungan ditangani oleh Instansi yang membidangi.

- (4) Bagi Pemohonan IMB dalam mengajukan Permohonan IMB harus disertai Rekomendasi dari Instansi yang membidangi pengendalian dampak lingkungan.
- (5) Ketentuan mengenai jenis usaha dan kegiatan yang wajib melengkapi persyaratan Dokumen Lingkungan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

#### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 20

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL menindaklanjuti RTRW dan/atau RDTR dan sebagai panduan rancangan kawasan, dalam rangka perwujudan kesatuan karakter, kualitas bangunan gedung, dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (3) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (4) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk :
  - a. kawasan terbangun;
  - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. kawasan baru yang potensial berkembang;
  - d. kawasan rawan bencana; dan
  - e. kawasan yang bersifat campuran.
- (5) Penyusunan RTBL sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang RTBL diatur dalam Peraturan Bupati.

## Paragraf 5

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

#### Pasal 21

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum, harus:
  - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di atas, di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. dapat menjamin keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - d. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan; dan
  - e. memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

## Bagian Keempat

### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Persyaratan Ketahanan konstruksi untuk Keselamatan

#### Pasal 22

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.

- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran, dan gaya gempa sesuai dengan ketentuan peraturan pembebanan.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis.
- (6) Instansi pelaksana berkewajiban dan berwenang memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

#### Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

##### Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mall, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yaitu :
  - a. ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung;
  - b. ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;

- c. standar Nasional Indonesia (SNI)/SKBI tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung; dan
- d. standar lain yang ditentukan.

### Persyaratan Bahan Bangunan

#### Pasal 24

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri atau setempat, dengan kandungan lokal paling sedikit 60% (enam puluh prosen).
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan ketahanan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait.
- (5) Kecuali sebagaimana diatur pada ayat (1), penggunaan bahan bangunan harus mendapat rekomendasi dari pejabat yang ditunjuk.

#### Paragraf 2

Persyaratan Kesehatan, Jaringan Air Bersih, Air Hujan, Air Kotor, Tempat Pembuangan Sampah, Penghawaan Dalam Bangunan, dan Pencahayaan dalam Bangunan

#### Pasal 25

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan lain, bagian lain dari bangunan dan instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

- (3) Pengadaan sumber air minum diambil Perusahaan Daerah Air Minum atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis.

#### Pasal 26

- (1) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota.
- (2) Apabila saluran umum kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum tersedia, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara lain yang ditentukan oleh Instansi yang membidangi.
- (3) Saluran air hujan:
  - a. tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
  - b. saluran pembuangan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik; dan
  - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis.

#### Pasal 27

- (1) Pembuangan air kotor yang berasal daridapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuciharus melalui pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembuangan air kotor dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota.
- (3) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.



- (4) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (5) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (6) Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah domestik.
- (7) Air limbah yang berisi bahan beracun dan berbahaya (B3) harus diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (8) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 28

- (1) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuangan sampah.
- (2) Sampah di daerah perkotaan yang ditampung di penampungan sementara, akan diangkut ke tempat pembuangan akhir.
- (3) Sampah yang tidak ditampung di penampungan sementara dapat dibakar menurut cara yang aman atau cara lain yang dibenarkan.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis.

#### Pasal 29

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.

- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis.
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan paling sedikit seluas 5% (lima prosen) dari luas lantai ruangan.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi yang alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Sistem ventilasi buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) harus bekerja selama ruang dihuni.
- (9) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis.

#### Pasal 30

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman, dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka.
- (3) Pencahayaan alami diupayakan secara optimal pada bangunan gedung disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi setiap ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif, dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis.

Paragraf 3  
Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 31

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horisontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 32

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis.

### Pasal 33

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lif dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas lima lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis.

### Pasal 34

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis.

### Pasal 35

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis.

### Pasal 36

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi ruang ibadah, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi, dan informasi.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus direncanakan sesuai kebutuhan dan ditempatkan secara layak dan memadai sesuai dengan fungsinya.

## Bagian Kelima

### Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

### Pasal 37

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna atau penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. kenyamanan ruang gerak;
  - b. kenyamanan hubungan antar ruang;

- c. kenyamanan kondisi udara;
  - d. kenyamanan pandangan; dan
  - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis.

### BAB III

#### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 38

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab II.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab II, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

##### Bagian Kedua

##### Pembangunan

##### Pasal 39

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasannya.

- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

#### Pasal 40

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan izin dari instansi yang berwenang.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
  - a. Perencanaan arsitektur;
  - b. Perencanaan konstruksi; dan
  - c. Perencanaan utilitas yang disertai dengan Rencana Kerja dan syarat Pekerjaan (RKS).
- (6) Ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
  - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan instansi yang berwenang;
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain:

1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
  2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
  3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
  4. memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi);
  5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
  6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat 7) dan ayat (8) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

#### Pasal 41

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

#### Bagian Ketiga Pemanfaatan

#### Pasal 42



- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab III.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional.

#### Bagian Keempat Pelestarian

##### Pasal 43

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan Perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional.

Bagian Kelima  
Pembongkaran

Pasal 44

- (1) Bangunan gedung dibongkar apabila:
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya; dan
  - c. tidak memiliki IMB.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuknya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional.

BAB IV

PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Kesatu

Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

Paragraf 1

Perencanaan

Pasal 45

Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), pemohon harus minta surat keterangan tentang rencana kota, kepada Dinas Pekerjaan Umum yang meliputi:

- a. jenis/peruntukan bangunan;

- b. luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
- d. garis Sempadan yang berlaku;
- e. KDB yang diizinkan;
- f. KLB;
- g. KDH;
- h. jaringan utilitas kota, seperti jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air minum, jaringan gas, dan lain-lain; dan
- i. persyaratan tertentu untuk kawasan rawan bencana gempa, banjir, longsor, dan/atau lokasi yang tercemar.

## Paragraf 2

### Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan/ Mengubah Bangunan

#### Pasal 46

- (1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan tentang PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) PIMB harus dilampiri dengan:
  - a. gambar situasi meliputi peta lokasi, batas-batas tanah, luas tanah, dan data bangunan eksisting (kalau ada);
  - b. gambar rencana bangunan;
  - c. perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat atau lebih dari 2 (dua) lantai;
  - d. advis Camat yang bersangkutan;
  - e. salinan atau fotokopi bukti pemilikan tanah; dan
  - f. persetujuan/Izin Pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya.

#### Pasal 47

- (1) Badan Penanaman Modal dan Perizinan akan mengadakan pemeriksaan PIMB yang diajukan mengenai syarat administrasi dan teknis sesuai dengan ketentuan

Peraturan Perundang-Undangan.

- (2) Pemeriksaan terhadap PIMB dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Badan Penanaman Modal dan Perizinan akan memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (4) Dalam jangka waktu paling lama 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), Badan Penanaman Modal dan Perizinan menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik;
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (4), untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknik;
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4), Badan Penanaman Modal dan Perizinan memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik;
- (7) PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk yang diberikan Badan Penanaman Modal dan Perizinan, dan dapat diajukan kembali.

### Paragraf 3

#### Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

### Pasal 48

- (1) IMB diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Izin Sementara.
- (2) IMB ditandatangani oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.
- (3) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam surat IMB.
- (4) Pemohon selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah berlakunya IMB belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka IMB tidak berlaku.

- (5) Perubahan nama pada Surat IMB dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) IMB dapat bersifat sementara kalau dianggap perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun.

#### Pasal 49

PIMB ditolak apabila :

- a. bangunan gedung yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung;
- b. bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan/ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal38;
- c. bangunan gedung yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah, dan RDTRK di wilayah Daerah;
- d. bangunan gedung yang mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
- e. bangunan gedung akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan gedung yang telah ada;
- f. sifat bangunan gedung tidak sesuai dengan sekitarnya;
- g. tanah lokasi bangunan gedung untuk kesehatan (higienis) tidak mengizinkan;
- h. adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;
- i. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;
- j. Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan.

#### Pasal 50

IMB tidak diperlukan dalam hal:

- a. membuat lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang paling luas 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) dengan sisi mendatar paling panjang 2m (dua meter);

- b. membongkar bangunan gedung yang menurut pertimbangan Dinas yang membidangi tidak membahayakan;
- c. merawat/memperbaiki bangunan gedung dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan gedung semula yang telah mendapat Izin;
- d. mendirikan bangunan gedung yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman, dengan syarat sebagai berikut :
  - 1. ditempatkan di halaman belakang; dan
  - 2. paling luas 10 m<sup>2</sup> (sepuluh meter persegi) dan paling tinggi 2m (duameter).
- e. membuat kolam hias, taman dan patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- f. membongkar bangunan gedung yang termasuk dalam kelas semi permanent atau darurat;
- g. mendirikan perlengkapan bangunan gedung yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan.

#### Pasal 51

Setiap orang/Badan Hukum dilarang mendirikan bangunan apabila :

- a. tidak mempunyai surat IMB;
- b. menyimpang dari ketentuan atau syarat dari IMB;
- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB;
- d. menyimpang dari peraturan atau syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan; dan
- e. mendirikan bangunan gedung diatas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

#### Pasal 52

- (1) Bupati mencabut IMB apabila:
  - a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal Izin itu diberikan pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;

- b. pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut dan ternyata tidak dilanjutkan;
  - c. izin yang telah diberikan terbukti adanya keterangan yang keliru; dan
  - d. menyimpang dari rencana dan syarat yang disahkan.
- (2) Pencabutan Surat IMB diberikan dalam bentuk surat Keputusan Bupati.
- (3) Pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan terlebih dahulu memberi peringatan secara tertulis kepada pemegang izin dan pemegang izin dapat mengajukan keberatan.

#### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

#### Pasal 53

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Badan Penanaman Modal dan Perizinan mengenai:
- a. dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, paling lama 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
  - b. saat akan dimulainya bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan; dan
  - c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat mulai dikerjakan setelah ada penetapan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.

- (3) paling lambat 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BPMP tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

#### Pasal 54

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.
- (2) Bilamana terdapat sarana/utilitas kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

#### Pasal 55

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja.
- (2) Pemegang IMB diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang IMB diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang IMB diwajibkan paling sedikit menyediakan 1 (satu) WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 (empat puluh) orang pekerja, untuk 40 (empat puluh) orang kedua, orang ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 (satu) WC lagi.



Paragraf 5  
Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 56

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

Bagian Kedua  
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 57

- (1) Setelah bangunan gedung selesai dibangun, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:

- a. berita acara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dari pengawas/pemeriksa yang telah diakreditasi (bagi bangunan gedung yang dipersyaratkan);
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings); dan
  - c. fotokopi tanda pembayaran retribusi.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Dinas Pekerjaan Umum atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
  - (3) Kepala Dinas Pekerjaan Umum dapat secara acak melakukan pengecekan dan pemeriksaan di lapangan terhadap laporan yang disampaikan.

#### Pasal 58

Perubahan penggunaan bangunan gedung sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.

#### Pasal 59

- (1) Untuk bangunan gedung yang telah ada, khususnya bangunan gedung umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Dinas Pekerjaan Umum mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat administrasi maupun teknis bangunan gedung.
- (4) Dinas Pekerjaan Umum menerbitkan perpanjangan sertifikat laik fungsi apabila bangunan gedung yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

## Pengawasan SLF

### Pasal 60

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas Pekerjaan Umum dapat minta kepada pemilik bangunan gedung untuk memperlihatkan Sertifikat Laik Fungsi beserta lampirannya.
- (2) Kepala Dinas Pekerjaan Umum dapat menghentikan penggunaan bangunan gedung apabila pemanfaatannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan pengguna tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati akan mencabut SLF yang telah diterbitkan.

## BAB V

### RETRIBUSI

#### Pasal 61

- (1) Sebelum memulai pekerjaan, pemohon IMB wajib membayar retribusi terlebih dahulu.
- (2) Besarnya retribusi diberitahukan kepada pemohon secara tertulis.
- (3) Pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 15 (lima belas) hari kerja setelah surat pemberitahuan diterima oleh pemohon.
- (4) Retribusi yang telah dibayarkan tidak bisa diminta kembali.
- (5) Balik nama atas IMB dikenakan biaya retribusi sebesar 10% (sepuluh prosen) dari besarnya perhitungan kembali retribusi IMB yang bersangkutan.

## Penggunaan dan Besaran Biaya Retribusi IMB

### Pasal 62

- (1) Biaya retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada Pasal 61 ayat (5), digunakan untuk :  
Untuk menghindari kesalahan pengaturan, tumpang tindih pengaturan mohon diharmonisasikan lagi ketentuan pasal ini dengan yang telah diatur dalam Perda Nomor 6 tahun 2011.
  - a. biaya formulir pendaftaran;
  - b. biaya pemeriksaan gambar/koreksi gambar yang meliputi arsitektur, struktur, dan mekanikal/elektrikal;
  - c. biaya pengawasan; dan
  - d. biaya lain yang berkaitan dengan pelayanan IMB.
- (2) Besarnya biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan pada fungsi, klasifikasi, lokasi, nilai, dan luas lantai bangunan gedung.
- (3) Dalam hal tidak ditentukan lain, besaran retribusi IMB paling besar 1% (satu prosen) dari nilai bangunan gedung.

## BAB VI

### PERMOHONAN BANDING

#### Pasal 63

Permohonan banding dikenakan terhadap:

- a. Keputusan penolakan IMB, pencabutan IMB, pencabutan SLF, atau surat perintah pembongkaran yang diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjukolehnya;
- b. Keputusan Bupati mengenai penetapan ketentuan atau syarat lebih lanjut atau penetapan larangan.

#### Pasal 64

- (1) Permohonan banding oleh yang berkepentingan dilakukan secara tertulis dan ditujukan kepada Bupati dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah tanggal diterimanya keputusan.

- (2) Dalam keadaan luar biasa Bupati dapat memperpanjang jangka waktu itu yang paling lama 1 (satu) bulan.

#### Pasal 65

Permohonan banding itu harus memuat:

- a. nama dan tempat tinggal yang berkepentingan atau kuasanya;
- b. tanggal dan nomor keputusan yang dimohon banding;
- c. alasan yang menjadi dasar permohonan banding itu; dan
- d. pernyataan keputusan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

#### Pasal 66

- (1) Bupati membentuk Panitia untuk mempersiapkan penyelesaian permohonan banding.
- (2) Panitia dan Tim Ahli Bangunan Gedung membahas banding yang diajukan oleh pemohon.
- (3) Dalam hal banding setelah dievaluasi oleh Panitia dan TABG (Tim Ahli Bangunan Gedung) dinilai dapat diterima, maka Bupati dapat mencabut kembali Keputusan yang telah ditetapkan.
- (4) Dalam hal banding tersebut dievaluasi oleh Panitia dan TABG (Tim Ahli Bangunan Gedung) dinilai tidak dapat diterima, maka Keputusan Bupati tersebut berlaku dan harus ditaati oleh pemohon banding.

### BAB VII

#### PENGAWASAN DAN PERAN MASYARAKAT

#### Pasal 67

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditugaskan atau kepada Pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

## Pasal 68

- (1) Disamping pemerintah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang berupa:
  - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
  - b. memberi masukan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
  - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
  - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan.

## BAB VIII

### SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

## Pasal 69

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

## Pasal 70

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Pasal 69 dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;

- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan IMB gedung;
  - f. pencabutan IMB gedung;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh prosen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

#### Pasal 71

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh prosen) dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas prosen) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.

- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh prosen) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 72

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
  - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain;
  - d. Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2) sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.



BAB IX  
PENYIDIKAN

Pasal 73

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. melakukan Tindakan Pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan Pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa Tanda Pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan Penyitaan Benda dan/atau Surat;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; dan
  - g. mengadakan penghentian Penyidikan setelah mendapat Petunjuk dari Penyidik bahwa tidak terdapat Bukti atau Peristiwa tersebut bukan merupakan tindak Pidana dan selanjutnya melalui Penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka, dan keluarganya.

BAB X  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 74

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini, dinyatakan masih berlaku menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan gedung yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan belum memiliki IMB, diwajibkan untuk segera memproses permohonan IMB. Penyesuaian bangunan gedung tersebut dengan syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu selama 2 (dua) tahun.
- (3) Dalam hal Tim Ahli Bangunan Gedung belum terbentuk, maka pertimbangan teknis dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum.

BAB XI  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 75

- (1) Untuk kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada;
- (2) Hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang Teknis Pelaksanaannya akandiatur kemudian oleh Bupati;
- (3) Untuk pembangunan bangunan gedung fungsi khusus sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dalam proses pemberian perizinannya perlu adanya rekomendasi teknis dari Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah sebelum dikeluarkannya IMB.

Pasal 76

Untuk bangunan cagar budaya, ilmu pengetahuan, dan sosial keagamaan dibebaskan dari retribusi dan diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 77

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gresik  
pada tanggal

**BUPATI GRESIK,**

**Ttd.**

**Dr. Ir. H SAMBARI HALIM RADIANTO, ST., M.Si.**

Diundangkan di Gresik  
pada tanggal

**SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN GRESIK,**

Ttd.

**Ir. MOCH. NADJIB, MM**  
Pembina Utama Madya  
NIP. 19551017 198303 1 005

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GRESIK TAHUN 2011 NOMOR

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN GRESIK**  
**NOMOR 29 TAHUN 2011**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

A. PENJELASAN UMUM

Dalam rangka membangun Kabupaten Gresik yang berwawasan lingkungan, bersih, aman, tertib dan sehat, untuk itu perlu diperhatikan konstruksi teknis bangunan yang ditanam atau diletakkan pada suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya pada di atas atau di bawah permukaan tanah yang berupa bangunan dan/atau bukan bangunan.

Untuk mendirikan sekaligus menata bangunan agar sesuai dengan rencana umum tata ruangkota dan pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan penertiban dan penataan bangunan dalam wilayah Kabupaten Gresik.

Disamping itu juga dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasihan dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penertiban dan pengaturan atas pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan dan menghapuskan bangunan.

Sejalan dengan tujuan yang akan dicapai, maka pembangunan yang tertata dengan baik serta terbebas dari pemukiman yang kurang sesuai dengan penataan kota atau lingkungan akan memperlancar proses pembangunan disegala bidang.

B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

- a. Yang dimaksud bangunan perkantoran meliputi : perkantoran pemerintah, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
- b. Yang dimaksud bangunan perdagangan meliputi : pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, dan sejenisnya;
- c. Yang dimaksud bangunan perindustrian meliputi : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat;
- d. Yang dimaksud bangunan perhotelan meliputi : hotel, motel, hostel, penginapan, dan sejenisnya;
- e. Yang dimaksud bangunan wisata dan rekreasi meliputi : tempat rekreasi, bioskop, dan sejenisnya;
- f. Yang dimaksud bangunan terminal meliputi : stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut; dan
- g. Yang dimaksud bangunan tempat penyimpanan meliputi : gudang, gedung tempat parkir, dan sejenisnya.

h. Ayat (5)

- a. Yang dimaksud bangunan pelayanan pendidikan meliputi : sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa;
- b. Yang dimaksud bangunan pelayanan kesehatan meliputi : puskesmas, klinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas dan sejenisnya;
- c. Yang dimaksud bangunan kebudayaan meliputi : museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
- d. Yang dimaksud bangunan laboratorium meliputi : laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, laboratorium kebakaran; dan
- e. Yang dimaksud bangunan pelayanan umum meliputi : stadion/hall untuk kepentingan olah raga, dan sejenisnya.

Pasal 3

Ayat (1)

- a. klas 1 : bangunan gedung hunian biasa meliputi :
  - 1) klas 1a : bangunan gedung hunian tunggal yang berupa :
    - satu rumah tinggal
    - satu atau lebih bangunan hunian gandeng, yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, villa; atau
  - 2) klas 1b : rumah asrama/kost, rumah tamu, hostel, atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m<sup>2</sup>

- dan tidak ditinggali lebih dari 12 orang secara tetap, dan tidak terletak diatas atau dibawah bangunan hunian lain atau bangunan klas lain selain tempat garasi pribadi
- b. klas 2 : bangunan gedung hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah;
  - c. klas 3 : bangunan gedung hunian diluar bangunan klas 1 atau 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk :
    - 1) rumah asrama, rumah tamu, losmen;
    - 2) bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel;
    - 3) bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah;
    - 4) panti untuk orang berumur, cacat, atau anak-anak; atau
    - 5) bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
  - d. klas 4 : bangunan gedung hunian campuran, yaitu tempat tinggal yang berada didalam suatu bangunan klas 5, 6, 7, 8 atau 9 dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut;
  - e. klas 5 : bangunan gedung kantor, dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi, atau usaha komersial, diluar bangunan klas 6, 7, 8, atau 9;
  - f. klas 6 : bangunan gedung perdagangan, termasuk :
    - 1) ruang makan, kafe, restoran; atau
    - 2) ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel; atau
    - 3) tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum; atau
    - 4) pasar, ruang penjualan, ruang pameran, atau reparasi.
  - g. klas 7 : bangunan gedung penyimpanan/gudang, termasuk tempat parkir umum, gudang, atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang;
  - h. klas 8 : bangunan gedung laboratorium, industri, pabrik, dan/atau bengkel mobil;
  - i. klas 9 : bangunan gedung umum;

- 1) klas 9a : bangunan gedung perawatan kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium;
  - 2) klas 9b : bangunan gedung pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dari bangunan yang merupakan klas lain.
- j. Klas 10 : bangunan gedung atau struktur yang merupakan sarana/prasarana bangunan gedung yang dibangun secara terpisah;
- 1) klas 10a : bangunan gedung bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, garasi umum, atau sejenisnya;
  - 2) klas 10b : struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya
- k. Yang dimaksud dengan bangunan yang tidak diklasifikasikan khusus yaitu Bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung yang tidak termasuk dalam klasifikasi bangunan 1 s.d. 10 tersebut, dalam Pedoman Teknis ini dimaksudkan dengan klasifikasi yang mendekati sesuai peruntukannya.
- l. Yang dimaksud dengan Bangunan gedung yang penggunaannya insidentil yaitu Bagian bangunan gedung yang penggunaannya insidentil dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian bangunan gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- m. Yang dimaksud dengan Klasifikasi jamak yaitu Bangunan gedung dengan klasifikasi jamak adalah bila beberapa bagian dari bangunan harus diklasifikasikan secara terpisah, dan:
- 1) bila bagian bangunan yang memilikifungsi berbeda tidak melebihi 10% dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan, dan bukan laboratorium, klasifikasinya disamakan dengan klasifikasi bangunan utamanya;
  - 2) Klas-klas 1a, 1b, 9a, 9b, 10a dan 10b adalah klasifikasi yang terpisah;
  - 3) Ruang-ruang pengolah, ruang mesin, ruang mesin lif, ruang boiler atau sejenisnya diklasifikasikan sama dengan bagian bangunan dimana ruang tersebut terletak.

Ayat (2)

- a. Bangunan gedung sederhana, adalah Bangunan gedung berkarakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada disain prototipnya. Masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun. Termasuk klasifikasi sederhana, antara lain :
  - 1) Bangunan gedung yang sudah ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya s.d. 2 (dua) lantai dengan luas s.d. 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Bangunan rumah tidak bertingkat, dengan luas s.d. 70 m<sup>2</sup>;
  - 3) Bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti puskesmas;
  - 4) Bangunan gedung pendidikan tingkat dasar s.d. lanjutan dengan jumlah lantai s.d. 2 (dua) lantai.
- b. Bangunan gedung tidak sederhana, berkarakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun. Termasuk klasifikasi tidak sederhana, antara lain :
  - 1) Bangunan gedung yang belum ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya diatas 2 (dua) lantai dengan luas di atas 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Bangunan rumah tidak bertingkat, dengan luas di atas 70 m<sup>2</sup>;
  - 3) Bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti rumah sakit klas A, B, dan C;
  - 4) Bangunan gedung pendidikan tingkat dasar s.d. lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau bangunan gedung pendidikan tinggi.
- c. Bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus. Masa penjaminan kegagalan bangunannya minimum selama 10 (sepuluh) tahun. Termasuk klasifikasi bangunan gedung khusus, antara lain:
  1. Istana negara atau rumah jabatan presiden/wakil presiden;
  2. Wisma negara;



3. Bangunan gedung instalasi nuklir;
4. Bangunan gedung laboratorium;
5. Bangunan gedung terminal udara/laut/darat;
6. Stasiun kereta api;
7. Stadion olah raga;
8. Rumah tahanan dan lembaga pemasyarakatan (lapas);
9. Gudang penyimpan bahan berbahaya;
10. Bangunan gedung monumental;
11. Bangunan gedung fungsi pertahanan; atau
12. Bangunan gedung kantor perwakilan negara R.I di luar negeri.

Ayat (3)

- a. Bangunan permanen yaitu bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 20 (dua puluh) tahun.
- b. Bangunan semi permanen yaitu bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
- c. Bangunan darurat atau sementara yaitu bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Asas pemisahan horisontal adalah suatu asas yang memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

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

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas  
Pasal 26  
Cukup jelas  
Pasal 27  
Cukup jelas  
Pasal 28  
Cukup jelas  
Pasal 29  
Cukup jelas  
Pasal 30  
Cukup jelas  
Pasal 31  
Cukup jelas  
Pasal 32  
Cukup jelas  
Pasal 33  
Cukup jelas  
Pasal 34  
Cukup jelas  
Pasal 35  
Cukup jelas  
Pasal 36  
Cukup jelas  
Pasal 37  
Cukup jelas  
Pasal 38  
Cukup jelas  
Pasal 39  
Cukup jelas  
Pasal 40  
Cukup jelas  
Pasal 41  
Cukup jelas  
Pasal 42  
Cukup jelas  
Pasal 43  
Cukup jelas  
Pasal 44

Cukup jelas  
Pasal 45  
Cukup jelas  
Pasal 46  
Cukup jelas  
Pasal 47  
Cukup jelas  
Pasal 48  
Cukup jelas  
Pasal 49  
Cukup jelas  
Pasal 50  
Cukup jelas  
Pasal 51  
Cukup jelas  
Pasal 52  
Cukup jelas  
Pasal 53  
Cukup jelas  
Pasal 54  
Cukup jelas  
Pasal 55  
Cukup jelas  
Pasal 56  
Cukup jelas  
Pasal 57  
Cukup jelas  
Pasal 58  
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  
Cukup jelas

Pasal 74  
Cukup jelas

Pasal 75  
Cukup jelas

Pasal 76  
Cukup jelas

Pasal 77  
Cukup jelas