

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR  
NOMOR 7 TAHUN 2013  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan bangunan gedung secara tertib berdasarkan fungsi dan peruntukannya sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta pembangunan yang berwawasan lingkungan, perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan untuk menjamin kenyamanan dan keselamatan;

b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (5), Pasal 9 ayat (2), dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dipandang perlu ditindaklanjuti dengan produk hukum daerah tentang bangunan gedung;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999

tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 81, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);

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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
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 Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2012 Nomor 7);

9. Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2012 Nomor 11);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH

KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR

dan

BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
2. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
4. Bupati adalah Bupati Tanjung Jabung Timur.
5. Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
6. Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi pemerintahan di bidang bangunan gedung.
7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, atau di dalam tanah dan atau air.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat

tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

9. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
10. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang di dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
13. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
14. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari 5 tahun.
15. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
16. Izin Mendirikan Bangunan Gedung selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
17. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapat izin mendirikan bangunan gedung.
18. Kapling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
19. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan

merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.

20. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disebut KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
26. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
27. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
28. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan disekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.

29. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
30. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
31. Mendirikan Bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
32. Mengubah Bangunan ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
33. Merobohkan Bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
34. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
35. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam/interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
36. 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 gedung.
37. 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 masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.

38. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
39. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
40. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
41. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
42. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
43. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
44. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
45. Pembina 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.
46. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
47. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.

48. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-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.
49. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar workshop, as built drawing dan dokumen ikatan kerja.
50. Pengaturan adalah penyusunan dan pelemagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat.
51. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
52. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
53. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
54. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.

## BAB II

### AZAS, MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Pengaturan bangunan gedung berazaskan:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan;
- d. kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e. keterpaduan;



- f. keadilan;
- g. keterbukaan dan peran serta; dan
- h. akuntabilitas.

#### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung dimaksudkan sebagai instrumen untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 4

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 5

Ruang lingkup pengaturan bangunan gedung meliputi:

- a. azas, maksud, tujuan, dan ruang lingkup;
- b. wewenang, tanggung jawab dan kewajiban bupati;
- c. fungsi bangunan gedung;
- d. persyaratan bangunan gedung;
- e. penyelenggaraan bangunan gedung;
- f. peran serta masyarakat;
- g. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- h. sanksi;
- i. penyidikan;
- j. ketentuan peralihan; dan
- k. ketentuan penutup.

### BAB III

#### WEWENANG, TANGGUNGJAWAB DAN KEWAJIBAN BUPATI

#### Pasal 6

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berwenang untuk:

- a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. menghentikan dan/atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana

dimaksud pada huruf a, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan gedung tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;

- c. memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bagian bangunan gedung dan pekarangan ataupun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan dan keselamatan;
- d. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
- e. menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan keamanan;
- f. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berjati diri Indonesia dan Daerah;
- g. menetapkan peraturan pelaksana Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- h. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan demi kepentingan umum; dan
- i. memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan pembinaan, dan pengendalian.

#### Pasal 7

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Bupati bertanggung jawab atas :

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

#### Pasal 8

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berkewajiban:

- a. memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung;

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

## BAB IV FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan, maupun keandalan bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.

### Bagian Kedua

#### Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 11

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi:

- a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal bedeng;
  - c. rumah tinggal susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf c, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi:
- a. bangunan gedung perkantoran;
  - b. perdagangan;
  - c. agribisnis;
  - d. perindustrian;
  - e. perhotelan;
  - f. wisata; rekreasi; dan olahraga
  - g. terminal; dan
  - h. bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf d, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung:
- a. pelayanan pendidikan;
  - b. pelayanan kesehatan;
  - c. kebudayaan;
  - d. laboratorium; dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf e, mempunyai 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.

### Bagian Ketiga

#### Klasifikasi Bangunan Gedung

##### Pasal 12

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi,

tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi ketinggian, dan/atau kepemilikan.

- (2) Klasifikasi kompleksitas bangunan gedung meliputi:
  - a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi permanensi bangunan gedung meliputi:
  - a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi resiko kebakaran meliputi :
  - a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
  - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
  - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
  - a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi tingkat ketinggian meliputi:
  - a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) lantai sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
  - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.
- (8) Klasifikasi menurut kepemilikan meliputi:
  - a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha;
  - c. bangunan gedung milik perorangan; dan
  - d. bangunan gedung milik organisasi.

#### Bagian Keempat

#### Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 13

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan dapat diubah melalui permohonan perubahan IMB dan perubahan sertifikat laik fungsi.

- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang berlaku.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB dan sertifikat laik fungsi, kecuali bangunan fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

## BAB V

### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Kabupaten wajib menyelenggarakan pendataan bangunan gedung untuk keperluan pembinaan tertib pembangunan dan pemanfaatan sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap kepemilikan, fungsi, klasifikasi, dan peruntukan bangunan gedung, serta sarana dan prasarana bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah mendata bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan sistem informasi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Bagian Kedua

#### Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 15

Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

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

#### Paragraf 2

#### Status Hak Atas Tanah

#### Pasal 16

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

#### Paragraf 3

#### Status Kepemilikan Bangunan Gedung

#### Pasal 17

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung.
- (3) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

#### Izin Mendirikan Bangunan

#### Pasal 18

- (1) Setiap orang dan/atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung termasuk rehabilitas atau renovasinya wajib memiliki IMB.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
  - a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
  - b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 m<sup>2</sup> (dua meter persegi);
  - c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
  - d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup> (dua belas meter kubik); dan/atau
  - e. bangunan sementara atau darurat.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (4) Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi 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; dan
  - i. jaringan utilitas kabupaten.



- (5) Dalam Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat juga dicantumkan ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (6) Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

#### Pasal 19

- (1) Pengajuan dokumen permohonan IMB disampaikan Kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perizinan.
- (2) Pengajuan permohonan IMB wajib dilengkapi dengan persyaratan dokumen:
  - a. administrasi; dan
  - b. rencana teknis.
- (3) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
  - c. data pemilik bangunan;
  - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
  - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) dan/atau bukti setoran pajak bumi dan bangunan tahun berkenaan; dan
  - f. dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan surat keputusan kelayakan lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan atau dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan/Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) dan rekomendasi UKL/UPL bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan.
- (4) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
  - b. gambar sistem struktur;
  - c. gambar sistem utilitas;
  - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
  - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan

f. data penyedia jasa perencanaan bagi yang diwajibkan.

#### Pasal 20

- (1) Terhadap dokumen permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) dilakukan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan.
- (2) Terhadap dokumen permohonan IMB yang telah lengkap baik dokumen administrasi maupun rencana teknisnya dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
- (3) Untuk kepentingan penilaian/evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan pengecekan lapangan.
- (4) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung di atas/di bawah tanah, air, atau sarana/prasarana umum, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, dan di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP), harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari tim ahli bangunan gedung dan instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.
- (5) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung di daerah yang berpotensi atau rawan bencana alam harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari tim ahli bangunan gedung dan Badan Penanggulangan Bencana Daerah.
- (6) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung yang diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup, harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

#### Pasal 21

- (1) Persetujuan pemberian IMB dapat ditangguhkan dalam hal:
  - a. persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis kurang atau tidak lengkap; dan/atau
  - b. terjadi sengketa hukum antara pemohon dengan pihak ketiga terkait dengan persoalan status kepemilikan tanah dan/atau rencana pendirian bangunan gedungnya.
- (2) Permohonan IMB ditolak apabila:
  - a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL; dan/atau

- b. terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang bersangkutan, dinyatakan tidak layak lingkungan oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Penangguhan atau penolakan persetujuan pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Besarnya retribusi IMB ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian IMB diatur dalam Peraturan Bupati.

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 22

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan tata bangunan dan lingkungan meliputi :
  - a. peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;
  - b. arsitektur bangunan gedung;
  - c. pengendalian dampak lingkungan;
  - d. rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL); dan
  - e. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau sarana/prasarana umum.
- (3) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:
  - a. persyaratan keselamatan bangunan gedung;
  - b. persyaratan kesehatan bangunan gedung;
  - c. persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
  - d. persyaratan kemudahan bangunan gedung.

##### Paragraf 2

#### Persyaratan Peruntukan Lokasi dan Intensitas

##### Bangunan Gedung

##### Pasal 23

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

- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, meliputi persyaratan :
  - a. kepadatan;
  - b. ketinggian; dan
  - c. jarak bebas bangunan gedung.
- (3) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama.
- (4) Dalam hal bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 24

Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf a meliputi :

- a. koefisien dasar bangunan (KDB);
- b. koefisien lantai bangunan (KLB);
- c. koefisien daerah hijau (KDH); dan
- d. koefisien tapak basemen (KTB).

#### Paragraf 3

##### Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

#### Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau yang diatur dalam RTBL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Paragraf 4

##### Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

#### Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan mengenai besarnya KLB.
- (2) KLB 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, keselamatan dan kenyamanan umum.

- (3) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kabupaten, RDTR dan/atau RTBL.

#### Paragraf 5

#### Koefisien Daerah Hijau (KDH)

#### Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan mengenai besarnya KDH.
- (2) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (3) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kabupaten, RDTR dan/atau RTBL.

#### Paragraf 6

#### Ketinggian Bangunan

#### Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan mengenai ketinggian bangunan gedung.
- (2) Ketentuan mengenai ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Ketinggian bangunan gedung 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; dan/atau
  - h. peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam RDTR.

## Paragraf 7

### Jarak Bebas Bangunan Gedung

#### Pasal 29

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf c merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan;
  - b. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai; dan
  - c. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi jembatan bentang;
- (3) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a di luar kawasan perkotaan dihitung dari bangunan terluar dengan ketentuan:
  - a. bangunan di tepi jalan kolektor primer adalah 20 m (dua puluh meter);
  - b. bangunan di tepi jalan lokal primer adalah 15 m (lima belas meter);
  - c. bangunan di tepi jalan arteri pada ruas batas Muaro Jambi – Desa Simpang – Rantau Makmur – Sungai Rambut – Ujung Jabung Jarak adalah 30 m (tiga puluh meter);
  - d. bangunan di tepi jalan lingkungan primer adalah 10 m (sepuluh meter); dan
  - e. bangunan di tepi jalan lingkungan sekunder adalah 5 m (lima meter);
- (4) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b di luar kawasan perkotaan dihitung dari bangunan terluar dengan ketentuan:
  - a. bangunan di tepi sungai besar adalah 50 m (lima puluh meter);
  - b. bangunan di tepi sungai kecil adalah 5 m (lima meter);
  - c. bangunan di tepi saluran primer dan sekunder adalah 5 m (lima meter); dan
  - d. bangunan di tepi saluran primer dan sekunder yang dilengkapi dengan tanggul adalah 13 m (tiga belas meter);
- (5) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c di luar kawasan perkotaan dihitung dari as jembatan yang berada di daerah hulu, hilir dan oprit jembatan dengan ketentuan:

- a. bangunan di tepi jembatan bentang panjang adalah 100 m (seratus meter); dan
- b. bangunan di tepi jembatan bentang pendek adalah 25 m (dua puluh lima meter).

#### Pasal 30

- (1) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf a di dalam kawasan perkotaan, sudut persimpangan, pertigaan, perempatan, perlimaan, perenaman dihitung dari bangunan terluar dengan ketentuan:
  - a. bangunan di tepi jalan kolektor primer adalah 40 m (empat puluh meter);
  - b. bangunan di tepi jalan lokal primer adalah 30 m (tiga puluh meter);
  - c. bangunan di tepi jalan lingkungan primer adalah 20 m (dua puluh meter); dan
  - d. bangunan di tepi jalan lingkungan sekunder adalah 10 m (sepuluh meter).
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf b di dalam kawasan perkotaan, sudut persimpangan, pertigaan, perempatan, perlimaan, perenaman dihitung dari bangunan terluar dengan ketentuan:
  - a. bangunan di tepi sungai besar adalah 100 m (seratus meter);
  - b. bangunan di tepi sungai kecil adalah 10 m (sepuluh meter);
  - c. bangunan di tepi saluran primer dan sekunder adalah 10 m (sepuluh meter); dan
  - d. bangunan di tepi saluran primer dan sekunder yang dilengkapi dengan tanggul adalah 26 m (dua puluh enam meter);
- (3) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf c di dalam kawasan perkotaan, sudut persimpangan, pertigaan, perempatan, perlimaan, perenaman dihitung dari bangunan terluar dengan ketentuan:
  - a. bangunan di tepi jembatan bentang panjang adalah 200 m (dua ratus meter); dan
  - b. bangunan di tepi jembatan bentang pendek adalah 50 m (lima puluh meter).

#### Pasal 31

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar ruang milik jalan.

- (2) Garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan dengan ketinggian maksimum 1,5 m dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan dan tembus pandang.
- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 2 m dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
- (4) Ketentuan pada ayat (2) tidak berlaku untuk rumah toko.

#### Pasal 32

- (1) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (2) Pembuatan jalan masuk harus mendapat izin dari instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 33

- (1) Teras/balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (2) Balkon bangunan tidak dibenarkan mengarah/menghadap ke kapling tetangga.
- (3) Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

#### Pasal 34

- (1) Garis terluar suatu teritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atau suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

#### Paragraf 8

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 35

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi:
  - a. penampilan bangunan gedung;
  - b. tata ruang dalam;
  - c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; dan



- d. keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

#### Pasal 36

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf a, baik bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunannya harus dirancang:
- a. dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika, bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya;
  - b. agar dapat memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian; dan
  - c. untuk sedapat mungkin mampu mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh bencana alam.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Setiap bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus serasi dengan bangunan yang dilestarikan tersebut.
- (4) Bupati menetapkan kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

#### Pasal 37

- (1) Tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf b, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang-dalam.

- (5) Perancangan ruang dalam bangunan gedung fungsi hunian sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.
- (6) Perancangan ruang dalam bangunan gedung fungsi ibadah sekurang-kurangnya memiliki ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan ibadah, dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, atau fasilitas lain yang diperlukan dalam rangka ibadah.
- (7) Perancangan ruang dalam bangunan gedung selain fungsi hunian sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (8) Bangunan gedung selain fungsi hunian tertentu, wajib dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, dan/atau ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.

#### Pasal 38

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf c harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan sarana dan prasarana di luar bangunan gedung.
- (3) Ruang terbuka hijau pada tapak bangunan gedung luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku di kawasan yang meliputi:
  - a. menjamin tersedianya ruang terbuka hijau pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;
  - b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;

- c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka dilingkungan sekitarnya sebagai elemen lanskap lingkungannya; dan
  - d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.
- (4) Pengembang atau orang (individu) yang membangun kawasan perumahan dan/atau kapling siap bangun wajib menyediakan lahan untuk ruang terbuka hijau dan sumur resapan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
  - (5) Besarnya ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (3) minimal 30% dari luas lahan atau harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTR dan/atau RTBL.

#### Paragraf 9

#### Persyaratan Lingkungan

#### Pasal 39

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas dan jalan raya.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan di bangun/berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan dan drainase daerah kecuali bangunan gedung yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap bangunan langsung ataupun tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan dan untuk bangunan tertentu atas penetapan Bupati harus dilengkapi dengan dokumen lingkungan.

#### Paragraf 10

#### Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 40

- (1) Setiap perencanaan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup.
- (2) Perencanaan bangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib memiliki dokumen upaya pengelolaan

lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis kegiatan perencanaan bangunan gedung yang wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau memiliki dokumen upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 11

### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 41

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTR, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung yang berkelanjutan.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (3) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan daerah, swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/ kawasan yang bersangkutan.
- (4) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan 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 ; dan/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (5) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik;
- (6) RTBL ditetapkan dalam Peraturan Bupati.
- (7) RTBL ditinjau kembali dalam 5 (lima) tahun, atau dapat ditinjau dalam keadaan yang mendesak.

## Paragraf 12

Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau dibawah Tanah, Air  
dan/atau Sarana/Prasarana umum

### Pasal 42

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau dibawah tanah, air dan/atau sarana/prasarana umum harus :
  - a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan/atau Rencana Detail Tata Ruang Kota, dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau disekitarnya;
  - c. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
  - d. khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara tegangan ekstra tinggi.
- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

## Bagian Keempat

### Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 43

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan keselamatan;
- b. persyaratan kesehatan;
- c. persyaratan kemudahan/aksesibilitas; dan
- d. persyaratan kenyamanan.

#### Paragraf 2

### Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

#### Pasal 44

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban

muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

#### Pasal 45

- (1) Bangunan gedung harus mampu mendukung beban muatan, maka struktur bangunan gedung harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayanan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa, banjir, rob, angin, jamur, korosi, dan serangga perusak.
- (3) Bangunan gedung harus mampu menahan pengaruh gempa, maka semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh gempa sesuai dengan zona gempa.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara “detail” sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri apabila terjadi keruntuhan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan bangunan gedung terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 46

- (1) Agar bangunan gedung mampu menahan pengaruh banjir dan/atau rob, maka semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh banjir dan/atau rob sesuai dengan tingkat kerawannya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung beraktivitas secara normal atau menyelamatkan diri apabila tergenang air atau terkena bencana banjir.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan bangunan gedung terhadap banjir dan/atau rob dan perhitungan strukturnya diatur dengan Peraturan Bupati berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 47

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah bedeng sederhana, harus menerapkan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, 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 penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 48

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 49

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 50

- (1) Bangunan gedung dengan fungsi sesuai dengan Pasal 9 huruf c, huruf d, huruf e harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 3

#### Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

#### Pasal 51

Kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

#### Pasal 52

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, maka setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 53

- (1) Bangunan gedung yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain dinyatakan sebagai kawasan tanpa rokok.
- (2) Bangunan gedung yang difungsikan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menyediakan ruang/tempat untuk merokok.



- (3) Ketentuan mengenai kawasan tanpa asap rokok diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 54

Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

#### Pasal 55

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (2) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (3) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (4) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (5) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 56

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, tinja, kotoran dan sampah, dan penyaluran air hujan.

#### Pasal 57

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 58

- 1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup menuju tempat peresapan tersendiri dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari dan tidak mencemari sumber air bersih sekitarnya atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang diisyaratkan/ diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.

#### Pasal 59

- (1) Setiap bangunan baru/atau perluasan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (2) Di lingkungan daerah perkotaan yang terdapat kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas instansi penyelenggara pelayanan di bidang pengelolaan persampahan.
- (3) Di bangunan atau lingkungan yang jauh dari kotak sampah induk instansi penyelenggara pelayanan di bidang pengelolaan persampahan, maka sampah-sampah dapat dimusnahkan dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya.

#### Pasal 60

- (1) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum daerah.

- (2) Jika ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan sehubungan dengan belum tersedianya saluran umum daerah ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Saluran air hujan ditetapkan sebagai berikut:
  - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan.
  - b. saluran sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik.
  - c. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasang terbuka; dan
  - d. saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 61

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan, setiap bangunan harus menggunakan bahan yang aman bagi kesehatan dalam pemanfaatan bangunan dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri yang sesuai dengan Standar Nasional Indonesia.
- (3) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bahan bangunan yang dipergunakan dan tata cara penggunaan bahan bangunan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

#### Pasal 62

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, tingkat getaran, dan tingkat kebisingan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, tingkat getaran dan tingkat kebisingan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 5

#### Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

#### Pasal 63

Persyaratan kemudahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi:

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 64

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf a meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf b disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai aksesibilitas mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 65

- (1) Setiap bangunan harus memiliki sarana dan prasarana bangunan yang mencukupi agar dapat terselenggaranya fungsi bangunan yang telah ditetapkan.
- (2) Penyedia sarana dan prasarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah bedeng sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (4) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi:

- a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
- b. tempat parkir;
- c. sarana transportasi vertikal (tangga, dan atau eskalator, dan atau lift);
- d. sarana tata udara;
- e. fasilitas bagi anak-anak dan lanjut usia;
- f. toilet umum, ruang ganti bayi, dan ruang laktasi, dan tempat sampah;
- g. fasilitas komunikasi dan informasi;
- h. sarana penyelamatan; dan
- i. sarana ibadah.

#### Pasal 66

- (1) Setiap bangunan bukan rumah hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan dan hidran umum sesuai dengan area jumlah area parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan.
- (2) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan.
- (3) Prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau mengganggu lingkungan disekitarnya.
- (4) Besarnya angka kebutuhan parkir pada bangunan akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

### BAB VI

#### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Perencanaan Bangunan Gedung

#### Pasal 67

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 70 m<sup>2</sup> dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman yang memiliki izin dari Bupati.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang ahli yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh perorangan ahli atau badan

hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Penyedia jasa perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan pada ayat (1), (2) dan (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
  - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan;
  - c. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
  - d. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
  - e. memperbaiki penutup atap atau tanpa mengubah konstruksinya;
  - f. memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi);
  - g. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
  - h. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

#### Pasal 68

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang –undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis bangunan dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana – rencana teknis yang berupa :
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi;
  - c. perencanaan mekanikal dan elektrikal;
  - d. perencanaan utilitas; dan
  - e. perencanaan lansekap berupa konsepsi Perencanaan, gambar kerja, serta rencana kerja dan syarat-syarat pekerjaan (RKS).
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung

## Pasal 69

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung ditolak apabila:
  - a. bangunan yang didirikan tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan;
  - b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan arahan RTRW, RDTR serta RTBL;
  - c. bangunan mengganggu atau tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya;
  - d. bangunan yang mengganggu lalu lintas, aliran air, air hujan, dan cahaya;
  - e. kondisi tanah bangunan untuk kesehatan tidak mengizinkan;
  - f. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - g. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah Daerah; dan
  - h. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Hasil perencanaan yang memiliki sifat khusus dan berdasarkan jumlah lantai bangunan, fungsi bangunan serta lokasi bangunan harus dilakukan penelitian oleh tim ahli bangunan gedung yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

## Bagian Kedua

### Tim Ahli Bangunan Gedung

## Pasal 70

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat adhoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi Pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta

keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 71

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan gedung baru dapat dimulai/ dikerjakan setelah Pemerintah Daerah menetapkan garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (4) Bilamana terdapat sarana dan prasarana kabupaten yang mengganggu akan terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik bangunan.
- (5) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi yang berbadan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Keempat  
Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 72

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang telah memiliki izin.
- (2) Kepala Dinas instansi pembina penyelenggaraan bangunan gedung berwenang:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
  - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
  - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat dan alat-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 izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan; dan
- 2) peringatan tertulis dari Kepala Dinas instansi pembina penyelenggaraan bangunan gedung tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

#### Bagian Kelima

#### Keselamatan dan Kesehatan Kerja

#### Pasal 73

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan, sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan pertolongan pertama pada kecelakaan (PPPK) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan atau ditempatkan di dalam lingkungan pekerjaan, sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang izin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu toilet sementara bila memperkerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 toilet lagi.
- (5) Pemegang izin bangunan dilarang menumpuk dan/atau menimbun material bangunan di fasilitas umum.

#### Bagian Keenam

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Pemberitahuan Selesaiya Mendirikan Bangunan

#### Pasal 74

- (1) Setelah bangunan selesai pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
  - a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah terakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan); dan

- b. gambar yang sesuai dengan siteplan awal.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud ayat (1) Pejabat yang ditunjuk sebagai Pembina penyelenggaraan bangunan gedung atas nama Bupati menerbitkan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

#### Paragraf 2

#### Perubahan Penggunaan Bangunan Gedung

#### Pasal 75

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang baru kepada Bupati dengan mempedomani ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Paragraf 3

#### Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 76

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan permohonan sertifikat laik fungsi bangunan dilakukan pada saat bangunan gedung telah selesai pelaksanaan konstruksi yang dilengkapi oleh dokumen pelaksanaan konstruksi dan dokumen administrasi sebagai bukti status hak atas tanah.
- (2) Pemohon sertifikat laik fungsi diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan, badan/lembaga melalui Kepala instansi pembina penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Instansi pembina penyelenggaraan bangunan gedung mengadakan penelitian atas permohonan sertifikat laik fungsi yang diajukan mengenai persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung menurut peraturan yang berlaku.
- (4) Instansi pembina penyelenggaraan bangunan gedung memberikan sertifikat laik fungsi bangunan gedung apabila telah memenuhi persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (6) Sertifikat laik fungsi gedung berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dengan fungsi hunian untuk rumah tinggal tunggal, dan rumah tinggal bedeng.

- (7) Sertifikat laik fungsi gedung berlaku selamanya untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat), dan rumah bedeng sederhana.
- (8) Sertifikat laik fungsi gedung berlaku selama 5 (lima) tahun bagi bangunan gedung yang berfungsi sebagai fasilitas umum.
- (9) Apabila habis masa berlakunya sertifikat laik fungsi, pemilik dan atau pengguna bangunan wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlakunya sertifikat laik fungsi berakhir.

#### Paragraf 4

### Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

#### Pasal 77

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setelah diberi peringatan tertulis apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan sebagaimana telah ditetapkan dalam sertifikat laik fungsi bangunan gedung, Bupati mencabut sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang telah diterbitkan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, dan selain pemanfaatan bangunan gedung.

#### Bagian Ketujuh

### Bangunan Gedung yang Dilestarikan

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 78

- (1) Bangunan gedung dan/atau lingkungan yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Bupati menetapkan bangunan dan/atau lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mendengar pendapat para ahli, atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun atau mewakili masa sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan atau karakter cagar budaya yang dikandungnya, sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang berlaku yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ternyata dilakukan berlainan dan atau tidak sesuai ketentuan fungsi dan atau karakter cagar budaya yang ada, maka bangunan tersebut harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (6) Bupati dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan berkonsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
- (7) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (8) Bangunan gedung dan/atau lingkungan yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan pemilik bangunan tersebut.

#### Bagian Kedelapan

#### Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Perencanaan Pembongkaran Bangunan

#### Pasal 79

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau Pemerintah Daerah.

- (2) Pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran.
- (4) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus:
  - a. sesuai dengan surat peringatan dan/atau surat penetapan pembongkaran;
  - b. dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
  - c. mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### Paragraf 2

#### Penetapan Pembongkaran

#### Pasal 80

Tata cara mengajukan permohonan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

#### Paragraf 3

#### Pengawasan Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan

#### Pasal 81

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

### BAB VII

### PERAN SERTA MASYARAKAT

#### Bagian Kesatu

#### Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

## Pasal 82

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban baik dalam pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggungjawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

## Pasal 83

- (1) Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- (2) Tindak lanjut laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) disampaikan hasilnya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tindak lanjut laporan pemantauan masyarakat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua  
Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan  
Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis  
Pasal 84

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang tata cara pemberian masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 85

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
  - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

## BAB VIII

### PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Pasal 86

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Pemerintah Daerah dengan penyusunan Peraturan Bupati di bidang bangunan gedung serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:
  - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
  - c. bantuan penataan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui mekanisme penerbitan izin bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

## BAB IX

### SANKSI

#### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 87

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



Bagian Kedua  
Sanksi Administratif

Pasal 88

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Pasal 87 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 izin mendirikan bangunan gedung;
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- i. pembekuan izin pelaku teknis bangunan;
- j. penurunan golongan izin pelaku teknis bangunan;
- k. pencabutan izin pelaku teknis bangunan;
- l. pencabutan persetujuan rencana teknis bongkar;
- m. pembekuan persetujuan rencana teknis bongkar; dan/atau
- n. pengenaan denda.

Pasal 89

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (2), Pasal 14 ayat (1) dan (4), Pasal 16 ayat (1), Pasal 17 ayat (3), Pasal 23 ayat (1), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 27 ayat (1), Pasal 28 ayat (1), Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 36 ayat (1), (2) dan (3), Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1), Pasal 39, Pasal 40 ayat (1) dan (2), Pasal 42 ayat (1), Pasal 43, Pasal 45, Pasal 46 ayat (1), Pasal 47 ayat (1), Pasal 48 ayat (1) dan (2), Pasal 49 ayat (1), Pasal 50 ayat (1), Pasal 52 ayat (1) dan (2), Pasal 53 ayat (1) dan (2), Pasal 54, Pasal 55 ayat (1) dan (2), Pasal 56, Pasal 57 ayat (1), Pasal 58 ayat (1), Pasal 59 ayat (1), Pasal 60, Pasal 61 ayat (1) dan (2), Pasal 62, Pasal 64 ayat (1) dan (2), Pasal 65 ayat (1), Pasal 66 ayat (1), Pasal 73, dan Pasal 74 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.

- (2) Pemilik bangunan gedung yang 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 ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 90

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 75 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang 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 ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembekuan sertifikat layak fungsi bangunan gedung;
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pencabutan sertifikat layak fungsi, pencabutan izin mendirikan bangunan dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh)

hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 91

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 76 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang 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 ayat (1), dikenakan sanksi pencabutan izin mendirikan bangunan dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 92

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) Pasal 71 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

#### Pasal 93

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada Pasal 88, Pasal 89, Pasal 90, Pasal 91 dan Pasal 92 diatur dengan Peraturan Bupati.

### Bagian Kedua

### Sanksi Pidana

#### Pasal 94

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 90 Ayat (4), dipidana kurungan dan/atau pidana denda berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dan/atau mengakibatkan luka atau meninggalnya orang lain, dipidana kurungan

dan/atau pidana denda berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 95

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan Peraturan Daerah ini yang mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi sehingga mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dan/atau mengakibatkan luka atau meninggalnya orang lain dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### BAB X

#### PENYIDIKAN

#### Pasal 96

Selain oleh penyidik umum, penyidikan atas pelanggaran dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 97

- (1) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 berwenang :
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
  - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
  - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
  - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;

- h. mengambil sidik jari dan memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana; dan
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

## BAB XI

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 98

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka setiap bangunan gedung yang berfungsi sebagai fasilitas umum yang didirikan sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun wajib memiliki sertifikat laik fungsi.
- (2) Dalam hal tim ahli bangunan gedung belum terbentuk, maka tugas dan fungsinya dijalankan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang bangunan gedung.
- (3) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (4) Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan selambat-lambatnya 1 tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.
- (5) Selama belum ditetapkan Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka peraturan pelaksanaan yang ada tetap masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

## BAB XII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 99

Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan bangunan secara khusus dengan Peraturan Bupati berdasarkan rencana tata bangunan dan lingkungan yang telah ada.

Pasal 100

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Muara Sabak  
pada tanggal 2013  
BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR,

H. ZUMI ZOLA ZULKIFLI

Diundangkan di Muara Sabak  
pada tanggal 2013  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR,

H. SUDIRMAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR TAHUN 2013  
NOMOR 7