



SALINAN

BUPATI PULANG PISAU
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU
NOMOR 6 TAHUN 2022
TENTANG
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI PULANG PISAU,

- Menimbang : a. bahwa guna melindungi kepentingan umum, memelihara lingkungan hidup serta sebagai sarana perlindungan, pengendalian, penyederhanaan dan penjaminan kepastian hukum, setiap pendirian bangunan wajib terlebih dahulu memiliki Persetujuan Bangunan Gedung;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Persetujuan Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Barito Timur di Provinsi Kalimantan Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4180);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

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 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. 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) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
12. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);

13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
14. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6622);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);

22. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 407);
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 115 Tahun 2017 tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1853);
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
25. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah Nomor 7 Tahun 1997 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai dan Daerah Penguasaan Sungai di Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah Tahun 2000 Nomor 17);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 1 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2019-2039 (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2019 Nomor 01, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2019 Nomor 01);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 7 Tahun 2008 tentang Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Pulang Pisau di Bidang Urusan Pemerintahan (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2008 Nomor 07);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 12 Tahun 2015 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2015 Nomor 012, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2015 Nomor 012);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU

dan

BUPATI PULANG PISAU

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

UMUM

Bagian Kesatu

Ketentuan Umum

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Pulang Pisau.
2. Provinsi adalah Provinsi Kalimantan Tengah.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Bupati adalah Bupati Pulang Pisau.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD, adalah DPRD Kabupaten Pulang Pisau.
6. Organisasi Perangkat Daerah, yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Pulang Pisau.
7. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan perizinan terpadu satu pintu daerah.
8. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
9. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau.
10. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah persetujuan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
11. PBG bertahap adalah PBG yang diberikan secara bertahap oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun bangunan gedung baru.
12. PBG pondasi adalah bagian dari PBG bertahap yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun konstruksi pondasi bangunan gedung, yang merupakan satu kesatuan dokumen PBG.
13. Sistem Informasi dan Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan dalam proses penerbitan PBG, SLF dan pendataan bangunan Gedung.
14. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.

15. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status Kepemilikan Bangunan Gedung.
16. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
17. Membangun adalah kegiatan merencanakan, melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan bangunan gedung.
18. Memperluas/mengurangi adalah kegiatan mengubah bentuk dan ukuran bangunan menjadi bertambah/berkurang dari bentuk dan ukuran asal.
19. Merawat adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
20. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
21. Mengubah fungsi adalah kegiatan mengubah fungsi bangunan dari fungsi asal ke fungsi yang lain.
22. Fungsi Bangunan adalah pemanfaatan bangunan untuk kepentingan hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya, khusus dan campuran.
23. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Penataan Ruang Wilayah Kabupaten Pulang Pisau, terdiri dari Pola Ruang dan Struktur Ruang sebagai bagian induk Perencanaan Tata Ruang.
24. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten (RTRW) yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
25. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
26. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten pada lokasi tertentu.
27. Rencana Tapak (*site plan*) yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana perletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
28. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
29. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

31. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
32. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
33. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
34. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah adalah seluruh jenis kegiatan pengukuran dan pemetaan dalam rangka inventarisasi data lapangan untuk keperluan perencanaan garis teknis rencana kota/kabupaten, ketetapan rencana kota/kabupaten, keterangan rencana kota/kabupaten, penerbitan dan/atau PBG.
35. 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.
36. Bangunan Gedung Sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
37. Bangunan Gedung Tidak Sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.
38. Bangunan Gedung Khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus.
39. Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.
40. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
41. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan Gedung.
42. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
43. Pembinaan adalah upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten dalam rangka tertibnya penyelenggaraan bangunan gedung.
44. Pengawasan adalah proses kegiatan dan pengambilan tindakan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

45. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan Gedung.
46. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
47. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
48. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
49. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
50. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran bangunan gedung.
51. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
52. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam penyelenggaraan bangunan Gedung.
53. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
54. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
55. Retribusi PBG adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian PBG yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten kepada kepentingan orang pribadi atau badan.
56. Indeks terintegrasi atau terpadu adalah bilangan hasil korelasi matematis dari indeks parameter-parameter fungsi, kualifikasi, dan waktu penggunaan bangunan gedung, sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk menghitung besaran retribusi PBG.

57. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang retribusi daerah.
58. Hari adalah hari kerja yang berlaku pada Pemerintah Daerah Kabupaten.
59. Badan Jalan adalah jalur lalu lintas, dengan atau tanpa jalur pemisah dan bahu jalan.
60. As Jalan adalah suatu titik awal garis patokan yang diambil pada tengah-tengah lebar badan jalan atau rencana jalan.

Bagian Kedua

Bangunan Gedung

Pasal 2

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan:

- a. fungsi Bangunan Gedung; dan
- b. klasifikasi Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga

Fungsi Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 3

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya 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) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 5

Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) merupakan Bangunan Gedung yang dibangun dengan tujuan untuk menjalankan kegiatan berusaha.

Pasal 6

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.
- (2) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.

Pasal 7

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.
- (2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum disusun dan/ atau belum tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW.

Bagian Keempat

Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. tingkat kompleksitas;
 - b. tingkat permanensi;

- c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
 - d. lokasi;
 - e. KBG;
 - f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - g. klas bangunan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Bangunan Gedung sederhana, Bangunan Gedung tidak sederhana, dan Bangunan Gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. Bangunan Gedung permanen; dan
 - b. Bangunan Gedung nonpermanen.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan KBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi Bangunan Gedung super tinggi, Bangunan Gedung pencakar langit, Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi Bangunan Gedung Negara (BGN) dan Bangunan Gedung selain milik negara.

BAB II
RUANG LINGKUP
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 9

Ruang lingkup PBG meliputi:

- a. membangun baru;
- b. mengubah fungsi;
- c. memperluas/mengurangi; dan
- d. merawat.

Bagian Kedua

Membangun

Pasal 10

- (1) Setiap orang yang akan membangun bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung wajib memiliki PBG.
- (2) Untuk memperoleh PBG sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. administratif; dan
 - b. teknis.
- (3) Jika penanggung jawab pendiri bangunan melakukan sesuatu tindakan yang akan mengarah pada pelanggaran terhadap persyaratan PBG dan/atau ketentuan perundang-undangan, dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis.
- (4) Dalam hal terdapat cacat hukum dalam pengajuan persyaratan berupa kekeliruan, penyalahgunaan, serta ketidakbenaran dan/atau pemalsuan data, dokumen dan/atau informasi, dilakukan pembatalan PBG.
- (5) Pembekuan PBG dilakukan apabila:
 - a. pemegang PBG tidak melakukan kegiatan yang seharusnya dilakukan;
 - b. pemegang PBG belum menyelesaikan secara teknis apa yang telah menjadi kewajibannya; atau
 - c. pemegang PBG melakukan hal-hal tertentu di luar apa yang terdapat dalam persyaratan PBG.
- (6) Jika pemegang PBG terbukti melanggar persyaratan dalam PBG dan/atau melanggar ketentuan perundang-undangan, dilakukan pencabutan PBG.

Paragraf 1

Persyaratan Administratif

Pasal 11

- (1) Persyaratan administratif meliputi:
 - a. data pemohon;
 - b. data tanah; dan
 - c. dokumen dan surat terkait.
- (2) Data pemohon dan data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b berlaku sama untuk bangunan gedung sederhana, tidak sederhana, dan khusus.

Pasal 12

- (1) Data pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a, terdiri atas:
 - a. formulir data pemohon; dan
 - b. dokumen identitas pemohon.
- (2) Formulir data pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, memuat informasi paling sedikit:
 - a. nama pemohon; dan
 - b. alamat pemohon.
- (3) Dokumen identitas pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
 - a. salinan KTP asli pemohon atau identitas asli lainnya; dan
 - b. salinan surat perjanjian pemakaian lahan dan/atau bangunan dalam hal pemohon bukan pemilik lahan dan/atau bangunan.
- (4) Pemohon bertanggung jawab terhadap kebenaran data/dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3).

Pasal 13

Data tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:

- a. data kondisi atau situasi tanah yang merupakan data teknis tanah; dan
- b. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa.

Pasal 14

- (1) Dokumen dan surat terkait sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf c untuk bangunan gedung sederhana 1 (satu) lantai terdiri dari:
 - a. KRK; dan
 - b. formulir yang telah ditetapkan dalam sistem penyelenggaraan PBG.
- (2) Formulir terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, antara lain:
 - a. surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam KRK;
 - b. surat pernyataan menggunakan persyaratan pokok struktur yang sesuai dengan daya dukung tanah lunak/gambut pada wilayah dengan kondisi lokasi pada tanah lunak/gambut; dan/atau
 - c. surat pernyataan menggunakan desain prototipe.

Pasal 15

- (1) Dokumen dan surat terkait sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf c untuk bangunan gedung sederhana 2 (dua) lantai terdiri dari:
 - a. dokumen pendukung; dan
 - b. formulir telah ditetapkan dalam sistem penyelenggaraan PBG.
- (2) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. KRK; dan
 - b. data perencana konstruksi jika menggunakan perencana konstruksi.
- (3) Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
 - a. surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam KRK;
 - b. surat pernyataan menggunakan persyaratan pokok struktur yang sesuai dengan daya dukung tanah lunak/gambut pada wilayah dengan kondisi lokasi pada tanah lunak/gambut; dan/atau
 - c. surat pernyataan menggunakan desain prototipe.

Pasal 16

- (1) Dokumen dan surat terkait sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf c untuk bangunan tidak sederhana dan bangunan khusus terdiri dari:
 - a. dokumen pendukung; dan
 - b. formulir telah ditetapkan dalam sistem penyelenggaraan PBG.
- (2) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. KRK; dan
 - b. data perencana konstruksi.
- (3) Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, antara lain:
 - a. surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam KRK;
 - b. surat pernyataan menggunakan perencana konstruksi bersertifikat;
 - c. surat pernyataan menggunakan pelaksana konstruksi bersertifikat; dan
 - d. surat pernyataan menggunakan pengawas/manajemen konstruksi yang bertanggung jawab kepada pemohon.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk format persyaratan administratif diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 17

- (1) KRK antara lain meliputi:
 - a. Keterangan mengenai ketentuan kepadatan dan ketinggian maksimal yang ditentukan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. Dalam hal peruntukan lokasi pembangunan belum ada ketentuan penataan ruangnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka ketinggian dan kepadatan maksimum ditetapkan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijakan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan serta keseimbangan dan keserasian; dan
 - c. Ketentuan GSB.
- (2) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, ditentukan berdasarkan lebar jalan/ rencana jalan/ lebar sungai/ kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling kawasan.
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar dari bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bila mana tidak ditentukan lain adalah 1,5 meter dari batas kavling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan, kecuali untuk bangunan ruko dalam kawasan tertentu.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bila mana tidak ditentukan lain adalah 1,5 meter dari batas kavling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan, kecuali untuk bangunan ruko dalam kawasan tertentu.
- (5) Garis Sempadan Pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan. Garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan. Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 1,5 meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
- (6) Jalan yang menjadi dasar penentuan GSB ditetapkan menurut peranan jalan tersebut dalam sistem jaringan jalan di daerah, sebagai berikut:
 - a. Penentuan besaran minimal GSB terhadap jalan adalah sebesar **Lebar Badan Jalan atau Rencana Jalan ditambah 1 (satu) meter;** dan
 - b. GSB diukur dari as jalan.

- (7) Khusus untuk bangunan di lingkungan pasar diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.
- (8) Garis Sempadan Sungai dan Saluran meliputi:
 - a. ruang di kiri dan kanan di antara garis sempadan dan tepi palung sungai/bibir sungai atau saluran untuk sungai tidak bertanggung; atau
 - b. di antara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul.
- (9) Garis Sempadan Sungai ditentukan pada:
 - a. sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan;
 - b. sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan;
 - c. sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan; dan
 - d. sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan.
- (10) Garis Sempadan lainnya ditentukan pada:
 - a. danau paparan banjir;
 - b. waduk; dan
 - c. mata air.
- (11) Ketentuan mengenai besaran GSB dan Garis Sempadan Sungai diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 2

Persyaratan Teknis

Pasal 18

- (1) Persyaratan teknis meliputi:
 - a. data umum Bangunan Gedung; dan
 - b. dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.
- (2) Data umum bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, paling sedikit memuat:
 - a. nama bangunan gedung;
 - b. alamat lokasi bangunan gedung;
 - c. fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung;
 - d. jumlah lantai bangunan gedung;
 - e. luas lantai dasar bangunan gedung;
 - f. total luas lantai bangunan gedung;
 - g. KBG;
 - h. luas *basement*;
 - i. jumlah lantai *basement*; dan

- j. posisi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit memuat:
- a. rencana arsitektur;
 - b. rencana struktur; dan
 - c. rencana utilitas.
- (4) Posisi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf j ditentukan berdasarkan informasi *Global Positioning System* (GPS) yang diambil di titik tengah bangunan gedung.

Pasal 19

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sederhana 1 (satu) lantai dapat disediakan sendiri oleh pemohon dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. memenuhi persyaratan pokok ketahanan struktur tanah lunak dan bergambut atau sesuai kondisi lokasi bangunan; dan
 - b. menggunakan desain prototipe bangunan gedung sederhana 1 (satu) lantai.
- (2) Desain prototipe sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disahkan oleh pejabat OPD Teknis sesuai dengan tugas dan fungsinya di bidang bangunan gedung.
- (3) Dalam hal tidak menggunakan desain prototipe sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, pemohon harus menyediakan dokumen rencana teknis.
- (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat digambar oleh:
- a. perencana konstruksi; atau
 - b. pemohon.
- (5) Dokumen rencana teknis yang digambar oleh pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap.
- (6) Persyaratan pokok struktur dan desain prototipe bangunan gedung sederhana 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

Pasal 20

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sederhana 2 (dua) lantai disediakan oleh pemohon dengan menggunakan jasa perencana konstruksi.
- (2) Dalam hal pemohon tidak mampu menggunakan jasa perencana konstruksi, dokumen rencana teknis disediakan sendiri oleh pemohon dengan menggunakan desain prototipe bangunan gedung sederhana 2 (dua) lantai.
- (3) Desain prototipe bangunan gedung sederhana 2 (dua) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan oleh pejabat OPD Teknis sesuai dengan tugas dan fungsinya di bidang bangunan gedung.
- (4) Desain prototipe sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan kondisi Daerah Kabupaten.

Pasal 21

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sederhana 2 (dua) lantai paling sedikit memuat:
 - a. rencana arsitektur;
 - b. rencana struktur; dan
 - c. rencana utilitas.
- (2) Rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. gambar situasi atau rencana tapak;
 - b. gambar denah;
 - c. gambar tampak; dan
 - d. gambar potongan.
- (3) Rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. gambar rencana pondasi termasuk detailnya; dan
 - b. gambar rencana kolom, balok, plat dan detailnya.
- (4) Rencana utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat:
 - a. gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air kotor, limbah cair, dan limbah padat;
 - b. gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan dan pencahayaan; dan
 - c. gambar pengelolaan air hujan dan sistem drainase dalam tapak.

Pasal 22

Dokumen rencana teknis bangunan gedung tidak sederhana dan bangunan gedung khusus harus disediakan oleh pemohon dengan menggunakan perencana konstruksi.

Pasal 23

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung tidak sederhana dan bangunan gedung khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 paling sedikit memuat:
 - a. rencana arsitektur;
 - b. rencana struktur; dan
 - c. rencana utilitas.
- (2) Rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. gambar situasi atau rencana tapak;
 - b. gambar denah;
 - c. gambar tampak;
 - d. gambar potongan;
 - e. gambar detail arsitektur; dan
 - f. spesifikasi umum perampungan bangunan gedung.
- (3) Rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. perhitungan struktur untuk bangunan gedung dengan ketinggian mulai dari 3 (tiga) lantai, dengan bentang struktur lebih dari 3 (tiga) meter, dan/atau memiliki *basement*;
 - b. hasil penyelidikan tanah;
 - c. gambar rencana pondasi termasuk detailnya;
 - d. gambar rencana kolom, balok, plat dan detailnya;
 - e. gambar rencana rangka atap, penutup dan detailnya;
 - f. spesifikasi umum struktur; dan
 - g. spesifikasi khusus.
- (4) Dalam hal bangunan gedung memiliki *basement*, rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus disertai dengan gambar rencana *basement* termasuk detailnya.

- (5) Dalam hal spesifikasi umum dan spesifikasi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f dan huruf g memiliki model atau hasil tes, maka model atau hasil tes harus disertakan dalam rencana struktur.
- (6) Rencana utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat:
- a. perhitungan utilitas yang terdiri dari perhitungan kebutuhan air bersih, kebutuhan listrik, penampungan dan pengolahan limbah cair dan padat, dan beban kelola air hujan;
 - b. perhitungan tingkat kebisingan dan/atau getaran;
 - c. gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air kotor, limbah cair, limbah padat, dan persampahan;
 - d. gambar sistem pengelolaan air hujan dan drainase dalam tapak;
 - e. gambar sistem instalasi listrik yang terdiri dari gambar sumber listrik, jaringan, dan pencahayaan;
 - f. gambar sistem proteksi kebakaran yang disesuaikan dengan tingkat risiko kebakaran;
 - g. gambar sistem penghawaan atau ventilasi alami dan buatan;
 - h. gambar sistem transportasi vertikal;
 - i. gambar sistem komunikasi intern dan ekstern;
 - j. gambar sistem penangkal/proteksi petir; dan
 - k. spesifikasi umum utilitas bangunan gedung.
- (7) Penyusunan dokumen rencana teknis bangunan gedung harus berpedoman pada persyaratan teknis bangunan gedung yang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

Rencana arsitektur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) harus memuat rencana penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Mengubah

Pasal 25

- (1) Setiap orang yang akan mengubah bangunan gedung wajib memiliki PBG mengubah bangunan gedung.
- (2) Untuk memperoleh persetujuan mengubah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. administratif; dan
 - b. teknis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan kelengkapan permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.

Bagian Keempat

Memperluas/Mengurangi

Pasal 26

- (1) Setiap orang yang akan memperluas/mengurangi bangunan gedung wajib memiliki PBG tentang memperluas/mengurangi bangunan gedung.
- (2) Untuk memperoleh persetujuan memperluas/mengurangi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. administratif; dan
 - b. teknis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan kelengkapan permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.

Bagian Kelima

Merawat Bangunan

Pasal 27

- (1) Setiap orang yang akan merawat bangunan wajib memiliki PBG.
- (2) Untuk memperoleh persetujuan merawat bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. administratif; dan
 - b. teknis.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan kelengkapan permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.

BAB III

PELAKSANAAN

Bagian Kesatu

Dokumen dan Penyelenggaraan Pelayanan PBG

Pasal 28

- (1) Dokumen PBG diterbitkan oleh Kepala OPD yang tugas pokok dan fungsinya menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung dan/atau perizinan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai format dokumen PBG berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan tentang tata naskah dinas.

Pasal 29

- (3) Penyelenggaraan pelayanan PBG dilaksanakan oleh OPD yang tugas pokok dan fungsinya menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung dan/atau bidang perizinan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelenggaraan pelayanan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan menggunakan teknologi informasi.
- (5) Bupati mendelegasikan penandatanganan dokumen PBG kepada Kepala OPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua

TPA, TPT, Penilik dan Sekretariat PBG

Paragraf 1

TPA

Pasal 30

- (1) Pemerintah Daerah kabupaten memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat.
- (2) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:
 - a. perguruan tinggi atau pakar; dan
 - b. Profesi Ahli.
- (3) TPA mempunyai tugas:
 - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
 - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (4) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPA dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (5) Dalam hal Pemerintah Daerah kabupaten/kota belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota terkait informasi KRK.
- (6) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.
- (7) TPA menjalankan tugas secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (8) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan dilakukan dengan ketentuan:
 - a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPA sesuai dengan bidang keahliannya; dan
 - b. pertanggungjawaban TPA sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

- (9) TPA bertanggung jawab terbatas pada substansi dari pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud dalam ayat (8), sedangkan tanggung jawab dari dokumen rencana teknis atau RTB tetap melekat pada penyedia jasa.
- (10) TPA memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lebih dari 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai lebih dari 90 m² (sembilan puluh meter persegi).
- (11) Dalam hal anggota TPA mempunyai konflik kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), anggota yang bersangkutan harus mengundurkan diri dari penugasan tersebut.
- (12) Dalam hal anggota TPA menemukan adanya konflik kepentingan terkait dengan penugasan anggota lainnya, anggota tersebut dapat melaporkan kepada Sekretariat dengan disertai barang bukti.

Paragraf 2

TPT

Pasal 31

- (1) Anggota TPT meliputi:
 - a. pejabat struktural pada OPD yang membidangi urusan Bangunan Gedung;
 - b. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan;
 - c. pejabat struktural dari perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung; dan/atau
 - d. pejabat fungsional dari OPD lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) Pejabat struktural dan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat berasal dari OPD yang membidangi:
 - a. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - b. penataan ruang dan lingkungan;
 - c. kebakaran; dan/atau
 - d. ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan Masyarakat.

- (3) TPT mempunyai tugas:
 - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
 - b. memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi);
 - c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan
 - d. dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas TPT dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen RTB dapat dibantu oleh TPA.
- (4) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPT dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (5) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. Pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPT sesuai dengan bidang keahliannya; dan
 - b. pertanggungjawaban TPT sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

Paragraf 3

Penilik

Pasal 32

- (1) Penilik ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai aparatur sipil negara.

- (3) Dalam hal jumlah pegawai aparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencukupi, Penilik dapat berasal dari pegawai honorer yang diangkat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penilik memiliki tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara Administratif agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penilik menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara profesional, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan pada masa:
 - a. konstruksi;
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
 - c. Pembongkaran.
- (7) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, Penilik melakukan inspeksi untuk mengawasi pelaksanaan PBG yang diterbitkan.
- (8) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi:
 - a. Penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah kabupaten melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG dan ketentuan Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK) pada tahap pekerjaan struktur bawah, pekerjaan basemen, pekerjaan struktur atas, dan pekerjaan mekanikal elektrik;
 - b. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG pada setiap tahapan pekerjaan pelaksanaan konstruksi;
 - c. meminta justifikasi teknis kepada Pemilik dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara gambar rencana teknis (*detail engineering design*) dengan gambar rencana kerja (*shop drawing*) yang disebabkan oleh kondisi lapangan; dan
 - d. memberikan peringatan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dalam hal ditemukan ketidaksesuaian dengan dokumen PBG dan ketentuan manajemen keselamatan konstruksi; dan

- e. melaporkan hasil inspeksi kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota dan mengunggahnya kedalam SIMBG.

Paragraf 4

Sekretariat

Pasal 33

- (1) Sekretariat merupakan tim yang ditugaskan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- (3) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki tugas dalam:
 - a. Penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan PBG;
 - b. pembentukan dan penugasan TPA;
 - c. pembentukan dan penugasan TPT;
 - d. administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik; dan
 - e. pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.

Bagian Ketiga

Tahapan Penyelenggaraan PBG

Paragraf 1

Umum

Pasal 34

- (1) Tahapan penyelenggaraan PBG, meliputi:
 - a. proses pra permohonan PBG;
 - b. proses permohonan PBG;
 - c. proses penerbitan PBG; dan
 - d. pelayanan administrasi PBG.
- (2) Tahapan penyelenggaraan PBG berdasarkan penggolongan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 2

Proses Permohonan PBG

Pasal 35

- (1) Proses permohonan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf b merupakan pengajuan permohonan PBG kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan dokumen persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (3) Dalam hal persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis tidak lengkap, Pemerintah Daerah mengembalikan dokumen permohonan PBG.
- (4) Pengembalian dokumen permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi surat pemberitahuan kelengkapan persyaratan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemrosesan permohonan PBG diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 3

Proses Penerbitan PBG

Pasal 36

- (1) Proses penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf c meliputi tahapan sebagai berikut:
 - a. verifikasi dokumen teknis;
 - b. penilaian Tim Teknis;
 - c. persetujuan; dan
 - d. penerbitan dokumen PBG.
- (2) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui SIMBG.

Pasal 37

- (1) Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) huruf a adalah penilaian dan evaluasi terhadap dokumen administratif dan teknis.

- (2) Tim Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) huruf b ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 4

Pelayanan Administrasi PBG

Pasal 38

Pelayanan administrasi PBG meliputi:

- a. pembuatan salinan dokumen PBG yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen PBG yang hilang atau rusak, dengan melampirkan surat keterangan hilang dari instansi yang berwenang dan data penunjang lainnya; dan
- b. pemecahan dokumen PBG sesuai dengan perubahan pemecahan dokumen PBG dan/atau kepemilikan tanah dan perubahan data lainnya, atas permohonan yang bersangkutan.

Pasal 39

Ketentuan lebih lanjut mengenai format surat pemberitahuan kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 5

PBG Bertahap

Pasal 40

Pada pembangunan bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus, Pemerintah Daerah mempertimbangkan penerbitan PBG bertahap yang merupakan satu kesatuan dokumen sepanjang tidak melampaui batas waktu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 41

- (1) Pemerintah Daerah dapat menerbitkan PBG bertahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 untuk bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus dengan ketentuan:
- a. memiliki ketinggian bangunan lebih dari 4 (empat) lantai dan/atau luas per massa bangunan di atas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi); dan
 - b. menggunakan pondasi dalam lebih dari 2 (dua) meter.

- (2) Penerbitan PBG bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses penerbitan PBG pondasi dan dilanjutkan dengan penerbitan PBG.
- (3) Pengajuan permohonan PBG bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dalam waktu bersamaan dalam satu kesatuan dokumen permohonan.

Bagian Keempat

Jangka Waktu Proses Permohonan dan Waktu Penerbitan PBG

Paragraf 1

Jangka Waktu

Pasal 42

- (1) Jangka waktu proses permohonan dan penerbitan PBG dihitung sejak pengajuan permohonan PBG diterima secara lengkap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai jangka waktu proses permohonan dan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 2

Melampaui Waktu Penerbitan PBG

Pasal 43

- (1) Dalam hal penetapan PBG melampaui batas, Pemohon dapat mengajukan keberatan kepada pejabat pemberi persetujuan.
- (2) Apabila upaya keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak maka pemohon dapat mengajukan upaya banding administratif kepada atasan yang berwenang.
- (3) Apabila upaya banding administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditolak maka pemohon dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bagian Kelima

Masa Berlaku dan Perubahan PBG

Paragraf 1

Masa Berlaku

Pasal 44

- (1) PBG berlaku selama bangunan masih berdiri dan masih memenuhi ketentuan.
- (2) PBG dinyatakan batal apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal penetapan belum dimulai kegiatan pembangunannya, kecuali ada pemberitahuan disertai alasan secara tertulis dari pemegang.
- (3) Terhadap pemegang PBG yang telah melaksanakan kegiatan pembangunan namun tidak menyelesaikan pembangunan sehingga keberadaan bangunan tersebut menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan/atau lingkungan serta merusak estetika kota dikenakan sanksi administratif berupa pembongkaran.

Paragraf 2

Perubahan

Pasal 45

- (1) Setiap pemegang PBG wajib mengajukan permohonan perubahan PBG dalam hal melakukan perubahan bangunan.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. perubahan fisik bangunan;
 - b. penambahan fisik bangunan;
 - c. perluasan lahan dan bangunan; dan/atau
 - d. perubahan fungsi dan pemanfaatan bangunan.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan penggunaan ruang di sekitar lokasi bangunannya setelah diterbitkan PBG, pemilik bangunan tidak wajib mengajukan permohonan perubahan PBG.
- (4) Apabila ada perubahan status kepemilikan tanah dan/atau bangunan, pemilik bangunan tidak wajib mengajukan perubahan PBG.

- (5) Dalam hal kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi oleh pemilik bangunan, Bupati atau pejabat yang ditunjuk mengenakan sanksi administratif sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 46

Proses administrasi perubahan persetujuan, meliputi:

- a. perubahan rencana teknis yang dilakukan untuk penyesuaian dengan kondisi lapangan dan tidak mempengaruhi sistem struktur dituangkan dalam gambar terbangun (*as built drawings*);
- b. perubahan rencana teknis yang mengakibatkan perubahan pada arsitektur, struktur, dan utilitas harus melalui permohonan baru PBG; dan
- c. perubahan rencana teknis karena perubahan fungsi harus melalui proses permohonan baru dengan proses sesuai dengan penggolongan bangunan gedung untuk penyelenggaraan PBG.

Bagian Keenam

Persetujuan Mengubah dan Membongkar

Bangunan Cagar Budaya

Pasal 47

Persetujuan mengubah dan membongkar bangunan cagar budaya berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya.

Bagian Ketujuh

Tanggung Jawab Pemegang PBG

Pasal 48

Pemegang PBG bertanggung jawab untuk:

- a. menjaga dan melestarikan lingkungan hidup;
- b. menjaga, memelihara dan merawat bangunan gedung;
- c. menanam pohon;
- d. membuat sumur resapan dan biopori;
- e. menjaga gedung dari bahaya kebakaran;

- f. menjaga ketertiban dan keteraturan bangunan gedung agar tidak mengganggu dan merugikan tetangga dan masyarakat;
- g. menyediakan tempat sampah;
- h. menyediakan penerangan di depan halaman rumah; dan
- i. menyerahkan sebagian tanah untuk kepentingan umum sesuai rencana tata ruang.

Bagian Kedelapan

Kegiatan Membangun Bangunan Gedung yang Tidak

Memerlukan PBG

Pasal 49

Kegiatan pendirian atau perawatan bangunan gedung yang tidak diwajibkan memiliki PBG, meliputi:

- a. pelaburan/pengecatan;
- b. perawatan biasa;
- c. pendirian Prasarana Bangunan Gedung dengan volume paling besar 12m³ (dua belas meter kubik) dan/atau paling tinggi 3 (tiga) meter serta berada di belakang bangunan utama; dan
- d. pelaksanaan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB) yang dilestarikan yang bersifat Pemeliharaan dan tidak mengubah fungsi, bentuk, material, konstruksi karakter fisik, atau melakukan penambahan BGCB tidak memerlukan PBG tetapi harus mendapatkan pertimbangan TPA.

Bagian Kesembilan

Penolakan Pemberian PBG

Pasal 50

- (1) Pemberi persetujuan wajib menolak permohonan PBG apabila:
 - a. persyaratan tidak lengkap dan/atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. Pemerintah Daerah tidak memiliki kemampuan teknis, sarana dan prasarana untuk menjamin keselamatan dan keamanan bangunan gedung; dan
 - c. bangunan gedung didirikan di lokasi yang dilarang karena tidak sesuai peruntukan dan/atau pemanfaatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penolakan persetujuan (PBG) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan alasan secara tertulis.

Bagian Kesepuluh

Pengumuman

Pasal 51

- (1) Pemberi persetujuan wajib mengumumkan setiap permohonan dan keputusan persetujuan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara yang mudah diketahui oleh masyarakat.
- (3) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan cara:
 - a. memberitahukan dan menginformasikan kepada masyarakat tentang adanya pengajuan permohonan PBG;
 - b. memasang pengumuman berbagai penjelasan berkenaan dengan penerbitan permohonan PBG pada tempat atau lokasi bangunan;
 - c. memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan tanggapan terhadap rencana mendirikan bangunan dalam waktu paling singkat 14 (empat belas) hari kerja;
 - d. tanggapan masyarakat harus disertai dengan alasan yang jelas, rasional, objektif, dan terukur;
 - e. pemberi persetujuan wajib menjawab dan/atau memberikan tanggapan atau respon terhadap tanggapan masyarakat paling singkat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggapan diterima;
 - f. dalam hal tanggapan masyarakat menyetujui rencana pembangunan atau waktu untuk menanggapi melampaui 14 (empat belas) hari, pemberi persetujuan wajib menerbitkan PBG;
 - g. dalam hal tanggapan masyarakat keberatan dengan alasan yang jelas, rasional, objektif dan terukur terhadap rencana pembangunan bangunan, pemberi persetujuan wajib menolak untuk menerbitkan PBG; dan/atau
 - h. Dalam hal tanggapan masyarakat terjadi perbedaan pendapat, pemberi persetujuan perlu mendapatkan penilaian dari ahli yang kompeten di bidang yang terkait dengan bangunan.
- (4) Masyarakat yang berhak menyatakan tanggapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c yaitu masyarakat yang:
 - a. terkena langsung dampak dari pembangunan bangunan; dan

- b. memiliki informasi dan pengetahuan yang berkaitan dengan pembangunan.

Pasal 52

- (1) Dalam hal semua persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan telah dipenuhi oleh pemohon PBG, pemberi persetujuan wajib mengumumkan kepada masyarakat untuk mendapatkan masukan, tanggapan dan/atau keberatan masyarakat terhadap PBG yang akan diterbitkan.
- (2) Masukan, tanggapan dan/atau keberatan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditindaklanjuti oleh pemberi persetujuan.
- (3) Pelaksanaan dan hasil tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diberitahukan kepada masyarakat yang memberikan masukan, tanggapan dan/atau keberatan.

Pasal 53

- (1) Dalam hal persyaratan permohonan PBG dan masukan, tanggapan dan/atau keberatan masyarakat telah lengkap dan dipenuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan, pemberi persetujuan wajib menerbitkan PBG sesuai dengan yang dimohonkan.
- (2) Keputusan persetujuan yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diumumkan oleh pemberi persetujuan kepada masyarakat.
- (3) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimaksudkan untuk dapat diketahui dan diakses oleh masyarakat sebagai perwujudan keterbukaan informasi publik.

Pasal 54

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengumuman permohonan dan keputusan PBG diatur dalam Peraturan Kepala Daerah.

Bagian Kesebelas
Sanksi Administratif

Pasal 55

- (1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pem bangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. pembekuan PBG; dan
 - f. pencabutan PBG.
- (3) Sanksi-sanksi Administratif sebagaimana disebutkan pada ayat (2), dapat ditindaklanjuti dengan sanksi penindakan berupa pembongkaran bangunan.

Bagian Keduabelas
Peran Serta Masyarakat

Pasal 56

- (1) Dalam peningkatan kualitas penyelenggaraan persetujuan diperlukan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk kerja sama dan pengawasan masyarakat.
- (3) Masyarakat berhak mendapatkan akses informasi dan akses partisipasi pada setiap tahapan dan waktu dalam penyelenggaraan PBG.
- (4) Akses informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. tahapan dan waktu dalam proses pengambilan keputusan pemberian persetujuan; dan
 - b. rencana membangun gedung yang diperkirakan berdampak pada tatanan sosial, dan kualitas lingkungan.
- (5) Akses partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi pengajuan pengaduan atas keberatan atau pelanggaran dan/atau kerugian akibat penyelenggaraan bangunan gedung.

- (6) Ketentuan pengajuan pengaduan atas keberatan atau pelanggaran dan/atau kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV PENGAWASAN

Pasal 57

- (1) Bupati wajib melakukan pengawasan terhadap ketaatan penanggung jawab pemegang PBG atas ketentuan dalam persetujuan dan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan teknis pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh:
 - a. Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan untuk bertanggung jawab secara administratif;
 - b. Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan dan penataan ruang untuk melakukan pengawasan dan evaluasi setelah terbitnya PBG; dan
 - c. Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang ketenteraman dan ketertiban umum untuk melaksanakan penegakan Peraturan Daerah.

Pasal 58

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 bertujuan untuk:

- a. mengetahui, memastikan dan menetapkan tingkat ketaatan pemegang PBG atas ketentuan yang ditetapkan dalam persetujuan dan peraturan perundang-undangan di bidang yang terkait dengan bangunan gedung;
- b. meningkatkan ketaatan pemegang PBG untuk memenuhi kewajiban dan/atau larangan yang tercantum dalam persyaratan dan peraturan perundang-undangan; dan
- c. mencegah pelanggaran yang dilakukan oleh pemegang PBG.

Pasal 59

- (1) Dalam melaksanakan pengawasan, Bupati menetapkan pejabat pengawas.

- (2) Pejabat pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memiliki tugas:
 - a. melakukan pemantauan;
 - b. membuat laporan hasil pengawasan; dan
 - c. melakukan evaluasi.

- (3) Pejabat Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki wewenang:
 - a. meminta keterangan;
 - b. membuat salinan dari dokumen dan/atau membuat catatan yang diperlukan;
 - c. memasuki tempat tertentu;
 - d. memotret;
 - e. membuat rekaman audio visual;
 - f. memeriksa peralatan; dan/atau
 - g. menghentikan pelanggaran tertentu.

BAB V
PENDANAAN
Pasal 60

Segala Pendanaan yang diakibatkan oleh Penyelenggaraan PBG ini akan dibebankan pada Pemerintah Daerah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah di OPD yang berwenang dalam bidang bangunan gedung dan/atau perizinan, dengan mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku.

BAB VI
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 61

- (1) Bagi bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, izin tersebut masih tetap berlaku.

- (2) Bagi bangunan gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, izinnnya masih tetap berlaku sampai dengan izin berakhir.
- (3) Bangunan gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF paling lama 2 (dua) tahun.
- (4) Peraturan Pelaksanaan yang mengatur tentang GSB dan Garis Sempadan Sungai tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 62

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 5 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2017 Nomor 05, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 005) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 63

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini.

Pasal 64

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pulang Pisau
pada tanggal 28 November 2022

BUPATI PULANG PISAU,

ttd

PUDJIRUSTATY NARANG

Diundangkan di Pulang Pisau
pada tanggal 28 November 2022

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PULANG PISAU,**

ttd

TONY HARISINTA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU TAHUN 2022 NOMOR 06
NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU,
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH : 06, 96/2022

Salinan sesuai dengan aslinya

**Kepala Bagian Hukum
Setda Kabupaten Pulang Pisau,**



UHING, S.E.

NIP. 19651001 199303 1 006

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU
NOMOR 6 TAHUN 2022
TENTANG
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pemerintah memperkenalkan prosedur perizinan pembangunan gedung yang baru sebagai terobosan dan cara pemerintah menangkap peluang investasi lewat penyederhanaan izin dan pemangkasan birokrasi.

Sejak diundang-undangkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, IMB resmi digeser dan digantikan oleh PBG, sehingga Pemerintah Daerah harus merevisi Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 5 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan menjadi Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau tentang Persetujuan Bangunan Gedung. Pendirian bangunan kini tidak lagi berbasis izin namun berbasis tata ruang dan kebutuhan tata ruang.

Pengaturan persyaratan teknis PBG dalam Peraturan Daerah ini mengatur dokumen persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung, agar masyarakat dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis PBG sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga Pengguna bangunan dapat menggunakan Gedung yang lebih aman dan sehat.

Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan PBG yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi Pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Penegakan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan PBG. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain. Sanksi pidana dilakukan dengan mengacu pada tata cara pengenaan sanksi pidana dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 46 dan Pasal 47 yang dilaksanakan dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai PBG, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dan dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “fungsi campuran” meliputi bangunan gedung dapat berupa bangunan rumah dengan toko (ruko), bangunan rumah dengan kantor (rukan), bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “fungsi hunian” meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “fungsi keagamaan” meliputi masjid, gereja, pura, wihara, kelenteng, dan tempat ibadah lainnya.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “fungsi usaha” meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “fungsi sosial dan budaya” meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “fungsi khusus” meliputi bangunan gedung yang mempunyai kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, bangunan bunker, bangunan pangkalan pertahanan beserta instalasi, laboratorium forensik dan depo amunisi.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Bangunan Gedung harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR termasuk juga RTBL (bila ada).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Sistem Penyelenggaraan PBG” adalah Sistem Informasi dan Aplikasi yang melayani permohonan PBG.

- Ayat (2)
Huruf a
Yang dimaksud dengan “KRK” adalah syarat yang dikeluarkan melalui DPMPTSP yang merupakan rencana PBG dan untuk mengetahui luas wilayah dan ketentuan tata kota/wilayah yang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan.
- Huruf b
Cukup jelas
- Ayat (3)
Huruf a
Cukup jelas.
- Huruf b
Cukup jelas.
- Huruf c
Cukup jelas.
- Huruf d
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Pasal 17
Cukup jelas.
- Pasal 18
Cukup jelas.
- Pasal 19
Ayat (1)
Huruf a
Yang dimaksud dengan lokasi bangunan adalah wilayah pasang surut, wilayah gambut, wilayah rawa yang berpengaruh terhadap kekuatan struktur bangunan.
- Huruf b
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Ayat (6)
Cukup jelas
- Pasal 20
Cukup jelas.
- Pasal 21
Cukup jelas.
- Pasal 22
Cukup jelas.
- Pasal 23
Cukup jelas.
- Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Cukup jelas.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.

Pasal 28
Cukup jelas.

Pasal 29
Cukup jelas.

Pasal 30
Cukup jelas.

Pasal 31
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 32
Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Cukup jelas.

Pasal 35
Cukup jelas.

Pasal 36
Cukup jelas.

Pasal 37
Cukup jelas.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Cukup jelas.

Pasal 40
Cukup jelas.

- Pasal 41
Cukup jelas.
- Pasal 42
Cukup jelas.
- Pasal 43
Cukup jelas.
- Pasal 44
Cukup jelas.
- Pasal 45
Cukup jelas.
- Pasal 46
Cukup jelas.
- Pasal 47
Cukup jelas.
- Pasal 48
Cukup jelas.
- Pasal 49
Cukup jelas.
- Pasal 50
Cukup jelas.
- Pasal 51
Cukup jelas.
- Pasal 52
Cukup jelas.
- Pasal 53
Cukup jelas.
- Pasal 54
Cukup jelas.
- Pasal 55
Cukup jelas.
- Pasal 56
Cukup jelas.
- Pasal 57
Cukup jelas.
- Pasal 58
Cukup jelas.
- Pasal 59
Cukup jelas.
- Pasal 60
Cukup jelas.
- Pasal 61
Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)

Bangunan gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF, karena pelaksanaan bangunan sudah dilakukan sebelum melalui pertimbangan teknis TPA atau TPT, sehingga perlu ditinjau kelaikan fungsi bangunan terlebih dahulu.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU NOMOR 006