



WALIKOTA DENPASAR

PROVINSI BALI

PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR

NOMOR 5 TAHUN 2019

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2015 TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA DENPASAR,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan masyarakat dan lingkungan;
 - b. bahwa Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan hukum di masyarakat sehingga perlu dilakukan penyempurnaan yang lebih komprehensif;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);

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 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);
5. 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);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis dan Penilik Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 560);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik fungsi Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1757);
9. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 4);
10. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2011 Nomor 27, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 27);
11. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2015 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2015 Nomor 5);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA DENPASAR

DAN

WALIKOTA DENPASAR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2015 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2015 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 5) diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 angka 15 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Denpasar.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Denpasar.
3. Walikota adalah Walikota Denpasar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Denpasar, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Denpasar.
5. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. 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.
7. Sosok Bangunan Gedung adalah bentuk dasar, bentuk garis luar dan bentuk kerangka bangunan yang dapat mengkomunikasikan karakter bangunan.

8. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung adat merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
11. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. Surat Keterangan Rencana Kota, yang selanjutnya disebut SKRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
14. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
15. IMB bersyarat adalah perijinan yang diberikan Pemerintah Kota yang bangunannya telah berdiri sesuai dengan peruntukan tata ruang tetapi tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan.
16. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
17. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
18. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

19. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Tapak Basmen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basmen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan, yang selanjutnya disingkat RTHP adalah area memanjang atau jalur dan atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
23. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
24. 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.
25. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
26. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
27. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
29. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
30. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja

yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

31. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut
32. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari TABG yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
33. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
34. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
35. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
36. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
37. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
38. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
39. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
40. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
41. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.

42. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
43. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
44. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
45. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
46. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
47. 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 pada bidangnya, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
48. Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan Perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
50. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

51. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
52. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai didaerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
53. Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
54. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).
55. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
56. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

2. Ketentuan Pasal 13 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 13

- (1) Setiap orang atau badan yang membangun wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Walikota untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kota (*advice planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Kota, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah dengan persyaratan rekomendasi dari Pemerintah Kota.

- (3) Pemerintah Kota wajib memberikan secara cuma-cuma surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan SKRK diterima oleh instansi yang berwenang untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
 - (4) Surat Keterangan Rencana Kota yang diterbitkan memuat ketentuan sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, dan/atau Rencana Detail Tata Ruang dan/atau Peraturan Zonasi dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kota Denpasar.
 - (5) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan 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 kota.
 - (6) Dalam surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus untuk lokasi yang bersangkutan.
3. Ketentuan Pasal 20 ayat (5) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 20

- (1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mengikuti Peraturan Daerah tentang RTRW, kecuali bangunan khusus, setelah mendapat persetujuan dari Pemerintah Kota.
- (5) Gambar penentuan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

- (6) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan Gedung dan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (7) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam Peraturan Walikota yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TABG.

4. Ketentuan Pasal 26 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 26

- (1) Letak garis sempadan muka bangunan tersebut dalam Pasal 25 ayat (2), bilamana tidak ditentukan lain adalah sama dengan lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari as jalan;
- (2) Untuk lebar jalan yang kurang dari 6 (enam) meter, letak garis sempadan bangunan adalah sama dengan lebar daerah milik jalan dihitung dari as jalan, tetapi tidak boleh kurang dari 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi daerah milik jalan;
- (3) Untuk Bangunan Gedung:
 - a. Fungsi usaha;
 - b. Fungsi hunian dengan luas lahan kurang dan atau sama dengan 200 (dua ratus) m² (2 are);
 - c. Fungsi keagamaan;
 - d. Fungsi sosial dan budaya;
 - e. Fungsi khusus; dan
 - f. Lebih dari satu fungsi,harus diatur mengenai letak garis sempadan samping dan belakang bangunan yang berbatasan dengan tetangga.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai letak garis sempadan samping dan belakang bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.
- (5) Lebar telajakan atau jarak pagar pekarangan dengan tepi luar got dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Untuk lebar jalan sampai 6 (enam) meter minimum 0,5 (nol koma lima) meter;
 - b. Untuk lebar jalan diatas 6 (enam) meter sampai 8 (delapan) meter minimum 0,75 (nol koma tujuh puluh lima) meter;
 - c. Untuk lebar jalan diatas 8 (delapan) meter sampai 12 (dua belas) meter minimum 1 (satu) meter;
 - d. Untuk lebar jalan diatas 12 (dua belas) sampai 18 (delapan belas) meter minimum 1,5 (satu koma lima) meter; dan
 - e. Untuk lebar jalan diatas 18 (delapan belas) meter minimum 2 (dua) meter.

- (6) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah *besmen*;
 - (7) Ketentuan mengenai bangunan di sekitar garis sempadan sungai, sempadan pantai, sempadan mata air, sempadan kesucian pura diatur dalam RTRW.
5. Ketentuan Pasal 35 ayat (4) huruf a diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 35

- (1) Persyaratan ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf d apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
 - (2) Tinggi lantai dasar suatu Bangunan Gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
 - (3) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
 - (4) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
 - a. minimal 15 cm (lima belas centi meter) di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. sekurang-kurangnya 25 cm (dua puluh lima centi meter) di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
 - c. dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku untuk tanah-tanah yang miring.
6. Ketentuan Pasal 97 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 97

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (5) dapat meliputi:
 - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - e. laporan perencanaan.

- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
 - (3) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pertimbangan dari TABG untuk Bangunan Gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Kota, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
 - (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
 - (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
 - (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Walikota menerbitkan IMB.
7. Ketentuan Pasal 100 ayat (2) huruf k diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 100

- (1) Jenis bangunan gedung terdiri dari :
 - a. Bangunan gedung; dan
 - b. Prasarana bangunan gedung;
- (2) Jenis pelayanan IMB bangunan gedung antara lain :
 - a. Bangunan non-rumah tinggal;
 - b. Bangunan rumah tinggal yang dibangun oleh pengembang (real estate);
 - c. Bangunan rumah tinggal bertingkat;
 - d. Bangunan rumah tinggal non-tingkat dengan luas lebih dari 100 (seratus) m²;
 - e. bangunan rumah tinggal non-tingkat dengan luas sampai dengan 100 (seratus) m²;
 - f. Pembuatan duplikat/copy dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai dokumen IMB yang hilang atau rusak dengan melampirkan keterangan hilang tertulis dari Kepolisian;
 - g. Pemecahan dokumen IMB sesuai dengan perubahan pemecahan dokumen IMB atas permohonan yang bersangkutan;

- h. Balik nama dokumen IMB sesuai dengan perubahan kepemilikan tanah atau lahan atas permohonan yang bersangkutan;
 - i. IMB Perubahan fungsi bangunan gedung;
 - j. IMB Menambah luas bangunan; dan
 - k. IMB Bersyarat.
- (3) Jenis pelayanan IMB prasarana bangunan gedung antara lain :
- a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman;
 - b. konstruksi penanda masuk lokasi;
 - c. konstruksi perkerasan;
 - d. konstruksi penghubung;
 - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah;
 - f. konstruksi menara;
 - g. konstruksi monumen;
 - i. konstruksi instalasi/gardu;
 - j. konstruksi reklame/papan nama;
 - h. konstruksi Anjungan Tunai Mandiri (ATM); dan
 - i. konstruksi pos jaga.

8. Ketentuan Pasal 102 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 102

Permohonan IMB perubahan fungsi atau kegunaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) huruf i memuat sekurang-kurangnya:

- a. Nama pemohon (sebagai perorangan atau pemilik / pengguna);
- b. Alamat pemohon;
- c. Perubahan fungsi bangunan yang diinginkan dari dan menjadi apa;
- d. Salinan IMB;
- e. SKRK;
- f. Dokumen lingkungan (Amdal/UKL/UPL) apabila diperlukan;
- g. Gambar yang dibangun (*as built drawing*);
- h. Studi kelayakan struktur; dan
- i. Dokumen pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal elektrik.

9. Ketentuan Pasal 103 huruf c dan huruf g diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 103

Permohonan IMB menambah luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) huruf j sekurang-kurangnya berisi keterangan:

- a. Nama pemohon;
- b. Alamat pemohon;

- c. Rekomendasi dari perangkat daerah yang menangani, urusan kepariwisataan untuk bangunan akomodasi pariwisata, urusan kesehatan untuk bangunan pelayanan kesehatan, urusan perdagangan dan perindustrian untuk bangunan gedung perdagangan dan perindustrian, urusan pendidikan untuk bangunan gedung fasilitas pelayanan pendidikan.
- d. Salinan SKRK;
- e. Salinan IMB yang dimiliki;
- f. Gambar perencanaan perubahan luas bangunan;
- g. Rekomendasi gambar teknis dari instansi teknis yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung;
- h. Dokumen lingkungan (Amdal/UKL/UPL/SPPL) bila diperlukan; dan
- i. Dokumen analisis dampak lalu lintas, bila diperlukan.

10. Ketentuan Pasal 104 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 104

- (1) IMB bersyarat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) huruf k, dapat diberikan untuk bangunan yang melanggar persyaratan teknis bangunan khususnya intensitas bangunan, baik untuk bangunan yang sudah berdiri dan berfungsi sebelum dan sesudah Peraturan Daerah ini ditetapkan.
- (2) IMB diberikan setelah diklarifikasi di SKRK dan dilakukan verifikasi ke lapangan oleh Pengkaji Teknis, berdasarkan hal tersebut diberikan Surat Pengajuan IMB bersyarat sesuai formulir dan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (3) Penerbitan IMB bersyarat akan dikenakan retribusi sesuai dengan kategori jenis pelanggarannya, dengan perhitungan luasan (m²) bangunan gedung x 5 x retribusi normal.
- (4) Sebelum diterbitkan IMB bersyarat harus memiliki sertifikat laik fungsi (SLF).
- (5) Persyaratan dan ketentuan serta retribusi IMB Bersyarat lebih lanjut diatur dalam Peraturan Walikota.

11. Ketentuan Pasal 173 ayat (4) diubah dan ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (13), sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 173

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru.

- (3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan/retrofitting secara bertahap sesuai dengan IMB yang telah dimiliki.
- (4) Permohonan IMB yang diajukan setelah bangunan berdiri sebelum Peraturan Daerah ini diberlakukan tapi tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan, ketinggian bangunan maksimal 15 (lima belas) meter, tampilan sosok arsitektur Bali dan/atau tidak berada di RTHK 0% (nol persen) diberikan IMB bersyarat;
- (5) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (6) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (7) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- (8) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (11) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (12) Pemerintah Kota melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
 - a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 15 (lima belas) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini; dan
 - c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 20 (dua puluh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

Pasal II

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Denpasar.

Ditetapkan di Denpasar
pada tanggal 22 Juli 2019

WALIKOTA DENPASAR,

RAI DHARMAWIJAYA MANTRA

Diundangkan di Denpasar
pada tanggal 22 Juli 2019

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,

RAI ISWARA

LEMBARAN DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN 2019 NOMOR 5

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR PROVINSI BALI :
(5,27/2019)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR

NOMOR 5 TAHUN 2019

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2015
TENTANG BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang. Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.

Menimbang bahwa Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya, dipandang perlu dilakukan perubahan agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum dan/atau kesusilaan.

Berdasarkan pertimbangan di atas, sehingga perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan Walikota dengan tetap mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2
Cukup jelas. Pasal 13

Angka 3
Cukup jelas. Pasal 20

Angka 4
Cukup jelas. Pasal 26

Angka 5
Cukup jelas Pasal 35

Angka 6
Cukup jelas. Pasal 97

Angka 7
Cukup jelas. Pasal 100

Angka 8
Cukup jelas. Pasal 102

Angka 9
Cukup jelas. Pasal 103

Angka 10
Cukup jelas. Pasal 104

Angka 11
Cukup Jelas. Pasal 173

Cukup jelas Pasal II