



BUPATI SLEMAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN
NOMOR 2 TAHUN 2015

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH
NOMOR 5 TAHUN 2011 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

BUPATI SLEMAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung, beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung perlu dilakukan penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan dan kebijakan lokal daerah terkait dengan prasarana bangunan gedung, persyaratan tata bangunan dan lingkungan, persyaratan bangunan gedung negara, penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana, bangunan bernuansa budaya daerah, dan tahapan perizinan bangunan gedung;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
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 dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 Dari Hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/ Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
6. 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);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2011 Nomor 1 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 40);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SLEMAN
dan
BUPATI SLEMAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS
PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2011 TENTANG
BANGUNAN GEDUNG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2011 Nomor 1 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 40) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1:

- a. angka 2, angka 6, angka 9, dan angka 13 diubah;
 - b. di antara angka 5 dan angka 6 disisipkan 2 (dua) angka, yakni angka 5a dan angka 5b, di antara angka 8 dan angka 9 disisipkan 1 (satu) angka yakni angka 8a, dan di antara angka 13 dan angka 14 disisipkan 1 (satu) angka yakni angka 13a; dan
 - c. angka 4 dan angka 8 dihapus;
- sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sleman.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati ialah Bupati Sleman.
4. Dihapus.
5. 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.

- 5a. Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara/daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah, atau perolehan lainnya yang sah.
- 5b. Bangunan gedung hijau adalah bangunan gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
7. Prasarana bangunan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal yang berfungsi sebagai pendukung sarana bangunan gedung.
8. Dihapus.
- 8a. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada setiap orang sebagai dasar untuk menerbitkan izin mendirikan bangunan yang memuat keterangan rencana kabupaten dan/atau untuk mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian.
9. Ketetapan Rencana Tata Letak Bangunan dan Lingkungan, selanjutnya disingkat RTB, adalah rencana tata letak bangunan dalam suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
10. Fungsi tertentu adalah kegiatan yang paling dominan dalam suatu pemanfaatan luas lahan dan/atau luas bangunan.
11. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas,

- mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku.
12. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
 13. Persyaratan tata bangunan adalah persyaratan tentang fungsi bangunan, jarak antar bangunan, kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, jumlah lantai/lapis bangunan, jarak antar bangunan, panjang blok bangunan maksimal orientasi dan sempadan, jaringan utilitas yang harus disediakan, tampilan bangunan.
 - 13a. Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.
 14. Persyaratan lingkungan adalah persyaratan kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya, terdiri atas koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, koefisien tapak *basement* (ruang bawah tanah), ruang bebas terhadap benda cagar budaya dan sempadan jalan, sungai, saluran irigasi, rel kereta api dan jaringan listrik tegangan ekstra tinggi, serta resapan air hujan per kavling.
 15. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan adalah persyaratan kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya, antara lain kepadatan lingkungan, fasilitas parkir, lahan pedagang informal, resapan air hujan lingkungan, tanah makam dan taman.
 16. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
 17. 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.

18. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut dalam batas-batas menurut undang-undang.
 19. Sempadan adalah jarak bebas bangunan terhadap jalan, sungai, mata air, saluran irigasi, rel kereta api dan jaringan listrik tegangan ekstra tinggi.
 20. Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung adalah pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.
 21. Pengawasan konstruksi bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
 22. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
 23. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
2. Nomenklatur BAB III diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB III BANGUNAN GEDUNG

3. Di antara Pasal 5 dan Pasal 6 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 5A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5A

- (1) Fungsi prasarana bangunan gedung menyesuaikan dengan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (2) Dikecualikan dari fungsi prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah fungsi prasarana bangunan gedung mandiri.

4. Ketentuan Pasal 6 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) Jenis prasarana bangunan gedung meliputi konstruksi:
 - a. pembatas/pengaman/penahan;
 - b. penanda masuk lokasi;
 - c. perkerasan;
 - d. penghubung;
 - e. kolam/*reservoir* bawah/atas tanah;
 - f. konstruksi menara;
 - g. monumen;
 - h. instalasi/gardu; dan
 - i. reklame/papan nama.
- (2) Pembangunan prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan di atas dan/atau di bawah tanah atau air.
- (3) Pembangunan prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan tempat pembangunan prasarana bangunan gedung.
- (4) Kepala organisasi perangkat daerah yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang pekerjaan umum berwenang mengatur pembangunan prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan prasarana bangunan gedung di atas atau di bawah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

5. Ketentuan Pasal 7 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi prasarana bangunan gedung.

- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan administrasi bangunan gedung negara selain memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan:
 - a. dokumen pendanaan;
 - b. dokumen perencanaan;
 - c. dokumen pembangunan; dan
 - d. dokumen pendaftaran.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (5) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a meliputi:
 - a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 - b. persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
 - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (6) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b meliputi:
 - a. persyaratan keselamatan;
 - b. persyaratan kesehatan;
 - c. persyaratan kenyamanan; dan
 - d. persyaratan kemudahan.
- (7) Persyaratan teknis bangunan gedung negara selain memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilengkapi dengan persyaratan teknis sebagai berikut:
 - a. klasifikasi;
 - b. standar luas; dan
 - c. standar jumlah lantai.

6. Di antara Pasal 7 dan Pasal 8 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 7A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7A

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau.
 - (2) Persyaratan bangunan gedung hijau selain memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) dilengkapi persyaratan teknis sebagai berikut:
 - a. efisiensi energi;
 - b. efisiensi air;
 - c. kualitas udara dalam ruang;
 - d. pengelolaan lahan dan limbah; dan
 - e. pelaksanaan kegiatan konstruksi.
 - (3) Penyelenggaraan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung hijau dan pentahapan bangunan gedung hijau diatur dengan Peraturan Bupati.
7. Ketentuan Pasal 8 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf a dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, RTB, dan IMB.
- (2) Penerbitan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penerbitan RTB dan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila status tanah adalah tanah pekarangan, kecuali bagi prasarana bangunan gedung mandiri.
- (4) Persyaratan keandalan bangunan berupa dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (4) huruf b dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya SLF.

- (5) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) huruf c dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya dokumen lingkungan dan/atau izin lingkungan.
 - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan tata bangunan dan lingkungan, persyaratan pengendalian dampak lingkungan, dan persyaratan keandalan bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati.
8. Di antara Pasal 9 dan Pasal 10 disisipkan 2 (dua) pasal, yakni Pasal 9A dan Pasal 9B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9A

- (1) Pengajuan permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 9B

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9A ayat (2) harus:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dalam Pasal 9A ayat (2) harus:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
 - (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9A ayat (2) harus:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
 - (4) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) selain memperhatikan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.
9. Ketentuan Pasal 15 ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (5) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
 - (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
 - (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
 - (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.
 - (5) Kelaikan fungsi suatu bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya SLF.
10. Di antara Pasal 19 dan Pasal 20 disisipkan 1 (satu) pasal, yaitu Pasal 19A, nomenklatur BAB V dan Ketentuan Pasal 20 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB V PENGUNAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS LINGKUNGAN

Pasal 19A

Setiap orang atau badan yang membangun pertokoan, perkantoran, rumah toko, dan rumah kantor berkewajiban menggunakan prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan secara bersama.

Pasal 20

- (1) Setiap orang atau badan yang membangun perumahan wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas lingkungannya kepada Pemerintah Daerah.
 - (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.
11. Di antara BAB V dan BAB VI disisipkan 2 (dua) bab, yakni BAB VA dan BAB VB, dan di antara Pasal 20 dan Pasal 21 disisipkan 5 (lima) pasal yakni Pasal 20A, Pasal 20B, Pasal 20C, Pasal 20D, dan Pasal 20E sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VA PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG PADA KAWASAN RAWAN BENCANA ALAM

Pasal 20A

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana diutamakan pada aspek keamanan dan keselamatan dalam menghadapi bencana alam.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana alam disesuaikan dengan potensi bencana alam.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyesuaikan dengan pedoman teknis pembangunan bangunan gedung pada kawasan bencana alam berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VB PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG BERNUANSA BUDAYA DAERAH

Pasal 20B

- (1) Setiap arsitektur bangunan gedung di Daerah diselenggarakan sesuai dengan nuansa budaya Daerah.

- (2) Nuansa budaya Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencerminkan citra jati-diri, bentuk, corak, tipe, nuansa, ciri, bahan, tata ruang, struktur, fasad, serta ornamen dari Bangunan Cagar Budaya yang ada di Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 20C

Arsitektur bangunan gedung pada kawasan perkotaan dan perdagangan di luar kawasan cagar budaya dapat menggunakan bangunan yang menggunakan pola arsitektur modern dengan rekayasa teknologi.

Pasal 20D

- (1) Arsitektur bangunan baru pada zona pengembangan situs, dan kawasan Cagar Budaya dan sekitarnya harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. tidak terdapat bangunan baru pada zona inti;
 - b. bangunan baru yang berada pada zona penyangga paling sedikit menggunakan rancangan pola selaras sosok dan hanya dimaksudkan sebagai pengaman;
 - c. bangunan baru yang berada pada zona pengembangan menggunakan rancangan pola selaras parsial;
 - d. bangunan baru yang berada pada zona penunjang menggunakan rancangan pola selaras parsial.
- (2) Arsitektur bangunan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bernuansa budaya diwujudkan dengan menerapkan bentuk, atau sosok bangunan, detail ornamen, pewarnaan, tata letak dan tata ruang bangunan, penempatan ruang terbuka, serta jenis vegetasi.
- (3) Bangunan baru di luar kawasan Cagar Budaya menggunakan pola selaras parsial.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai detail arsitektur bangunan baru pada zona penunjang situs, dan kawasan Cagar Budaya dan sekitarnya diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 20E

Arsitektur bangunan gedung pada kantor pemerintah, desa wisata, dan pintu gerbang menyesuaikan dengan ciri Bangunan Cagar Budaya yang ada di daerah.

12. Nomenklatur BAB VII diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VII

PERIZINAN BANGUNAN GEDUNG DAN SLF

13. Ketentuan Pasal 24:

- a. di antara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 3 (tiga) ayat, yakni ayat (1a), ayat (1b), dan ayat (1c);
 - b. ayat (3) dihapus;
 - c. ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (4);
- sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung wajib memiliki IMB.
 - (1a) Kewajiban memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebelum proses pembangunan bangunan gedung.
 - (1b) Apabila bangunan gedung telah selesai dibangun dan belum memiliki IMB, maka pengajuan IMB dilakukan setelah penelitian kelayakan bangunan gedung oleh Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
 - (1c) Pemberian IMB didasarkan pada pertimbangan kelengkapan persyaratan administrasi dan pertimbangan teknis.
- (2) IMB berlaku selama bangunan gedung tidak terjadi perubahan fungsi, dan bentuk bangunan.
- (3) Dihapus.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1b) diatur dengan Peraturan Bupati.

14. Ketentuan ayat (1) Pasal 25 diubah, dan di antara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a), serta ketentuan Pasal 25 ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (4) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan sebelum dimanfaatkan wajib memiliki SLF, kecuali rumah tinggal sederhana.
 - (1a) Setiap bangunan rumah susun setelah memiliki SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pengesahan akta pemisahan dan uraian pertelaan rumah susun.
 - (2) Masa berlaku SLF bangunan gedung, meliputi:
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
 - (3) Masa berlaku SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diperpanjang.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengesahan akta pemisahan dan uraian pertelaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1a) diatur dalam Peraturan Bupati.
15. Nomenklatur Bagian Kedua BAB VII diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bagian Kedua

Prosedur Perizinan dan SLF

16. Ketentuan Pasal 27 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27

- (1) Permohonan RTB dan IMB disampaikan secara tertulis kepada Bupati dilengkapi dengan persyaratan administrasi.

- (2) Berkas permohonan RTB dan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemeriksaan dan penelitian dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak berkas permohonan diterima.
 - (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum memenuhi persyaratan kelengkapan administrasi, dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi atau diperbaiki.
 - (4) Apabila persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dipenuhi dalam jangka waktu tertentu, permohonan RTB dan IMB dikembalikan kepada pemohon.
 - (5) Bupati menerbitkan RTB dan IMB dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak berkas permohonan diterima secara lengkap dan benar.
 - (6) Bupati dapat mendelegasikan kewenangan pemberian RTB dan IMB kepada Kepala organisasi perangkat daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pelayanan perizinan bangunan gedung atau organisasi perangkat daerah lainnya.
 - (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan persyaratan perizinan diatur dengan Peraturan Bupati.
17. Di antara Pasal 27 dan Pasal 28 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 27A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27A

- (1) Permohonan SLF disampaikan secara tertulis kepada Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (2) Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung menerbitkan SLF dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak berkas permohonan diterima secara lengkap dan benar.
- (3) Pemberian SLF dilakukan oleh Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan persyaratan pemberian SLF diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal II

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku IMB berjangka yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah masih tetap berlaku sampai habis masa berlaku IMB berjangka.

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sleman
pada tanggal 4 Februari 2015

BUPATI SLEMAN,

ttd/cap

SRI PURNOMO

Diundangkan di Sleman
pada tanggal 4 Februari 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,

ttd/cap

SUNARTONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2015 NOMOR 1 SERI D

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN, DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA: (2/2015)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN
NOMOR 2 TAHUN 2015

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN NOMOR 5
TAHUN 2011 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan guna menertibkan bangunan gedung agar memenuhi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung perlu melakukan beberapa perubahan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Perubahan tersebut dilakukan untuk menyesuaikan dengan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara serta untuk memenuhi dan menyelaraskan kebijakan lokal yang terkait dengan bangunan gedung yang ada di Kabupaten Sleman, antara lain:

1. pengaturan mengenai ketentuan prasarana bangunan gedung yang dapat dibangun di atas tanah dan/atau di bawah tanah;
2. persyaratan mengenai bangunan gedung negara dan ketentuan mengenai persyaratan bangunan gedung hijau;
3. perubahan ketentuan mengenai sistem dan mekanisme pemenuhan persyaratan tata bangunan yang semula dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya RTB bagi yang wajib Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Ketetapan Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan (SKTBL) bagi yang tidak wajib Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, dan IMB, diubah menjadi persyaratan tata bangunan terpenuhi dengan diterbitkannya Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, RTB dan IMB;
4. penyelenggaraan bangunan gedung pada kawasan rawan bencana alam yang disesuaikan untuk menghadapi potensi bencana alam dalam rangka keamanan dan keselamatan masyarakat;

5. penyelenggaraan bangunan gedung bernuansa budaya Daerah yang mencerminkan citra jati-diri, bentuk, corak, tipe, nuansa, ciri, bahan, tata ruang, struktur, fasad, serta ornamen dari Bangunan Cagar Budaya yang ada di Daerah; dan
6. menghapus ketentuan mengenai pemberian IMB jangka waktu tertentu, yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas penerbitan IMB yang berlaku selama bangunan gedung tidak terjadi perubahan fungsi dan bentuk bangunan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Pasal 5A

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “prasarana bangunan gedung mandiri” adalah prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri/terpisah dengan fungsi bangunan gedung, antara lain: konstruksi Menara, konstruksi reklame, dan konstruksi penanda masuk lokasi.

Angka 4

Pasal 6

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “status hak atas tanah” adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan, dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte/bukti kepemilikan lainnya.

Yang dimaksud izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “status kepemilikan bangunan gedung” merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan tata bangunan” meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, ruang terbuka hijau pekarangan, ruang sempadan bangunan, tapak basement, area hijau

pada bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir, pertandaan, dan pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “keandalan bangunan gedung” adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan fungsi yang telah ditetapkan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 7A

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “prasarana bangunan gedung mandiri” adalah prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri/terpisah dengan fungsi bangunan gedung, antara lain: kontruksi Menara, konstruksi reklame, dan konstruksi penanda masuk lokasi.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 9A

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “prasarana dan sarana umum”, antara lain jalan, jembatan, dan instalasi.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “prasarana dan sarana umum”, antara lain jalan, jembatan, dan instalasi.

Pasal 9B

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 15

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 19A

Yang dimaksud dengan “menggunakan prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan secara bersama” adalah pemilik toko, kantor, rumah toko, dan rumah kantor dalam lingkungan pertokoan, perkantoran, rumah toko, dan rumah kantor dapat menggunakan fasilitas prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan secara bersama-sama dan kepemilikan hak atas tanahnya berstatus prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan.

Pasal 20

Cukup jelas.

Angka 11

Pasal 20A

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “penyelenggaraan bangunan gedung mengutamakan aspek keamanan dan keselamatan dalam menghadapi bencana” meliputi aspek arsitektur, struktur, dan material bahan bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 20B

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan:

- a. “citra jati diri” adalah persepsi masyarakat terhadap jati diri daerah.
- b. “bentuk” adalah suatu titik temu antara ruang dan massa dari suatu objek atau bangun yang dibatasi oleh garis atau bidang lain, seperti halnya warna, tekstur dan komposisi bahan bangunan.
- c. “corak” adalah bentuk atau model unsur bangunan yang dibuat berulang sebagai hasil karya manusia dan alam.
- d. “tipe” adalah suatu konsep mendeskripsikan kelompok bangunan berdasarkan kesamaan sifat-sifat dasar dan berusaha memilah atau mengklasifikasikan bentuk keragaman maupun kesamaan jenis.
- e. “Nuansa” adalah variasi atau perbedaan yang sangat halus atau kecil tentang warna, ragam atau nilai bangunan.
- f. “ciri” adalah sifat khas yang menjadi identitas suatu bangunan.
- g. “bahan” adalah material yang dipakai pada suatu bangunan.
- h. “tata ruang” adalah wujud struktur ruang dan pola ruang yang disusun secara nasional, regional dan lokal.
- i. “struktur” adalah bagian dari sebuah sistem bangunan yang bekerja untuk menyalurkan beban yang diakibatkan oleh adanya bangunan di atas tanah/dibawah tanah.
- j. “fasad” adalah sisi luar (eksterior) suatu bangunan

- k. “ornamen” adalah hiasan yang digunakan untuk memperindah suatu benda, dalam hal ini bangunan.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 20C

Cukup jelas.

Pasal 20D

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan:

- a. “zona pengembangan” adalah area yang diperuntukan bagi pengembangan potensi Cagar Budaya bagi kepentingan rekreasi, daerah konservasi lingkungan alam, lanskap budaya, kehidupan budaya tradisional, keagamaan, dan kepariwisataan.
- b. “sekitarnya” adalah radius di luar dari zona pengembangan yang diukur dari pagar pembatas zona pengembangan.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “zona inti” adalah area perlindungan utama untuk menjaga bagian terpenting Cagar Budaya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan:

- 1. “zona penyangga” adalah area yang melindungi zona inti.
- 2. “selaras sosok” adalah pola arsitektur yang menyerap suatu gaya arsitektur dari suatu masa tertentu, dari bentuk lestari asli, yang diaplikasikan pada penampilan bangunan secara garis besar tanpa detail kedalaman yang rinci.

Huruf c

Yang dimaksud dengan:

- 1. “zona pengembangan” adalah area yang diperuntukan bagi pengembangan potensi

Cagar Budaya bagi kepentingan rekreasi, daerah konservasi lingkungan alam, lanskap budaya, kehidupan budaya tradisional, keagamaan, dan kepariwisataan.

2. “selaras parsial” adalah pola arsitektur yang sebagian komponennya mengadopsi salah satu atau lebih komponen bangunan dari suatu gaya arsitektur yang dapat divariasikan dalam bentuk selaras kombinasi atau selaras modifikasi.

Huruf d

Yang dimaksud dengan:

1. “zona penunjang” adalah area yang diperuntukan bagi sarana dan prasarana penunjang serta untuk kegiatan komersial dan rekreasi umum.
2. “selaras parsial” adalah pola arsitektur yang sebagian komponennya mengadopsi salah satu atau lebih komponen bangunan dari suatu gaya arsitektur yang dapat divariasikan dalam bentuk selaras kombinasi atau selaras modifikasi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “selaras parsial” adalah pola arsitektur yang sebagian komponennya mengadopsi salah satu atau lebih komponen bangunan dari suatu gaya arsitektur yang dapat divariasikan dalam bentuk selaras kombinasi atau selaras modifikasi.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 20E

Yang dimaksud dengan “kantor pemerintah” meliputi kantor pemerintah pusat, kantor pemerintah provinsi, dan kantor pemerintah daerah.

Angka 12

Cukup jelas.

Angka 13

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (1a)

Cukup jelas.

Ayat (1b)

Penelitian kelayakan bangunan gedung diperlukan untuk menguji bangunan gedung apakah layak diberikan IMB atau tidak, dengan mendasarkan pada Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah.

Ayat (1c)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dihapus.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 14

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (1a)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu” adalah bangunan gedung selain bangunan hunian sederhana dengan kompleksitas tinggi yang memerlukan pertimbangan teknis yang lebih detail.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Angka 15
Cukup jelas.

Angka 16

Pasal 27

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “persyaratan administrasi” adalah persyaratan administrasi yang telah ditentukan sebelumnya dan/atau tambahan persyaratan administrasi setelah berkas administrasi diterima oleh Kepala organisasi perangkat daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pelayanan perizinan bangunan gedung atau organisasi perangkat daerah lainnya.

Ayat (4)
Pengembalian permohonan kepada pemohon diikuti dengan penutupan berkas administrasi dalam register permohonan RTB dan IMB.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Angka 17

Pasal 27A

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN NOMOR 90