



# BUPATI LOMBOK BARAT PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

PERATURAN BUPATI LOMBOK BARAT  
NOMOR 20 TAHUN 2015

TENTANG  
PERUBAHAN FUNGSI, KLASIFIKASI,  
PERSYARATAN ADMINISTRATIF DAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LOMBOK BARAT,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan 7 ayat (4), dan pasal 9 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, perlu membentuk Peraturan Bupati Tentang Perubahan Fungsi, Klasifikasi, Persyaratan Administratif Dan Teknis Untuk Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1655);
2. Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
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, Tam bahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan 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 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 92 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang

- Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 157);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
  7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
  8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
  9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
  10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
  11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
  12. Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2014 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 119).

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN FUNGSI, KLASIFIKASI, PERSYARATAN ADMINISTRATIF DAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Lombok Barat;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;
3. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya;
4. 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;
5. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya
6. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu, spesifik, atau khusus;
7. Kawasan permukiman kumuh adalah kawasan dengan kepadatan penduduk yang tinggi, kondisi lingkungan yang tidak layak huni, dan tidak memenuhi syarat, serta fasilitas pendidikan, kesehatan, serta sarana dan prasarana sosial budaya yang minim;

8. Kawasan rawan bencana adalah adalah kawasan lindung atau kawasan budidaya yang meliputi zona-zona berpotensi mengalami bencana;
9. Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan baik oleh faktor alam dan/atau non alam, maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis;
10. Bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, angin topan, dan tanah longsor;
11. Bencana non alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa non alam antara lain berupa kegagalan teknologi oleh faktor manusia;
12. Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana;
13. Tanggap darurat bencana adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan dengan segera pada saat kejadian bencana untuk menangani dampak buruk yang ditimbulkan, yang meliputi kegiatan penyelamatan dan evakuasi korban, harta benda, pemenuhan kebutuhan dasar, perlindungan, pengurusan pengungsi, penyelamatan, serta pemulihan prasarana dan sarana;
14. Rehabilitasi adalah pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pascabencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pasca bencana;
15. Rekonstruksi adalah pembangunan kembali semua prasarana dan sarana pada wilayah pasca bencana;
16. Ancaman bencana adalah suatu kejadian atau peristiwa yang bisa menimbulkan bencana;
17. Rawan bencana adalah kondisi atau karakteristik geologis, biologis, hidrologis, klimatologis, geografis, sosial, budaya, dan teknologi pada suatu wilayah untuk jangka waktu tertentu yang mengurangi kemampuan mencegah, meredam, mencapai kesiapan, dan mengurangi kemampuan untuk menanggapi dampak buruk tertentu;
18. Bangunan *non-engineered* (bangunan nirrekayasa/non teknis) adalah bangunan yang dalam proses pembangunannya tidak menggunakan perhitungan struktur yang dibuat oleh tenaga ahli;
19. Bangunan *engineered* (bangunan rekayasa/teknis) adalah bangunan yang dalam proses pembangunannya menggunakan perhitungan struktur oleh tenaga ahli;
20. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung;
21. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Ruang Lingkup dari peraturan bupati ini meliputi:

- a. perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung; dan

- b. persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung adat, Bangunan Gedung semi permanen, Bangunan Gedung darurat, dan Bangunan Gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana.

### BAB III

#### PERUBAHAN FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

##### Pasal 3

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati melalui Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang perizinan.

##### Pasal 4

- (1) Pengusulan perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.
- (3) Usulan perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

### BAB IV

#### PERSYARATAN ADMINISTRATIF DAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

##### Pasal 5

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan meliputi :
  - a. persyaratan administratif; dan
  - b. persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan dinas teknis.

##### Pasal 6

- (1) Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 7

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b meliputi :
  - a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (2) Dinas teknis menyediakan informasi mengenai persyaratan teknis bangunan gedung di dinas teknis terkait penyelenggaraan bangunan gedung.

## BAB V

## PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG PADA MITIGASI BENCANA

## Bagian Kesatu

## Umum

## Pasal 8

- (1) Dalam hal tidak terjadi bencana, dinas teknis dapat menetapkan pengaturan persyaratan tertentu untuk bangunan gedung dalam menghadapi ancaman bencana di kawasan budidaya dan kawasan lindung.
- (2) Persyaratan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemberian izin terbatas; dan
  - b. larangan mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemberian izin terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. izin mendirikan bangunan yang bersifat sementara untuk kebutuhan penunjang yang tidak permanen;
  - b. izin mendirikan bangunan yang bersifat sementara paling lama 10 (sepuluh) tahun di lokasi yang belum memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) berdasarkan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung; dan
  - c. izin untuk rumah yang sudah ada secara turun temurun sebelum peraturan ini berlaku.

## Bagian Kedua

## Persyaratan Terhadap Banjir

## Pasal 9

- (1) Bangunan rumah *non-engineered* harus dibangun di luar daerah penguasaan sungai dengan mengikuti persyaratan:
  - a. konstruksi pasangan bata; dan
  - b. konstruksi kayu harus dengan perkuatan yang cukup.
- (2) Konstruksi kayu berupa rumah panggung harus dengan perkuatan yang sesuai dengan prinsip konstruksi kayu seperti ikatan angin dan bracket/skur.

## Pasal 10

- (1) Dinas teknis menetapkan tinggi *peil* lantai dasar minimum rumah *non-engineered*.
- (2) Pemerintah Kabupaten berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten/Kota Lainnya dalam penetapan persyaratan bangunan rumah di bagian luar daerah penguasaan sungai sepanjang daerah aliran sungai?

## Pasal 11

- (1) Bangunan rumah yang berada di dalam daerah penguasaan sungai dilarang berkembang atau ditambah jumlahnya.
- (2) Pemerintah Kabupaten mengurangi pertumbuhan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan relokasi sepanjang anggaran tersedia.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Terhadap Angin Topan

## Pasal 12

- (1) Bangunan rumah *non-engineered* yang berada di kawasan terbuka dan rawan angin topan atau badai harus dengan perkuatan konstruksi atap dan ikatan penutup atapnya.
- (2) Perkuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. konstruksi kuda-kuda kayu dengan sambungan/hubungan (joint) antar batang-batang konstruksi sesuai dengan pedoman dan standar teknis konstruksi kayu yang berlaku;
  - b. ikatan penutup atap pada kuda-kuda dengan jumlah yang cukup dan benar; dan
  - c. konstruksi tiang kayu dengan pengaku berupa bracket/skur yang cukup.
- (3) Perencanaan bangunan terhadap bahaya angin mengikuti SNI 03-2397-1991 tentang Tata Cara Perancangan Bangunan Sederhana Tahan Angin, atau edisi terbaru.
- (4) Pemerintah Kabupaten mengurangi pertumbuhan rumah di kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan relokasi sepanjang anggaran tersedia.

Bagian Keempat  
Persyaratan Terhadap Tanah Longsor

## Pasal 13

- (1) Bangunan gedung termasuk rumah *non-engineered* yang berada di kawasan rawan tanah longsor di atas bukit harus mengikuti persyaratan:
  - a. lokasi yang memenuhi persyaratan sudut kemiringan lereng maksimum;
  - b. jarak bebas minimum terhadap tepi lereng yang dapat dibangun; dan
  - c. struktur dan komposisi tanah pembentuk lereng yang memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung termasuk rumah *non-engineered* yang berada di lereng bukit rawan tanah longsor harus mengikuti persyaratan jarak bebas minimum terhadap tepi kaki lereng.
- (3) Pencegahan timbulnya longsor akibat struktur dan komposisi tanah dilakukan dengan cara menstabilkan dengan penanaman tanaman keras dan penghijauan di pinggiran lereng bukit.
- (4) Pemerintah Kabupaten mengurangi pertumbuhan rumah di kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan relokasi sepanjang anggaran tersedia.

Bagian Kelima  
Persyaratan Terhadap Petir

## Pasal 14

- (1) Bangunan gedung termasuk rumah *non-engineered* yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk dan ketinggian bangunan, dan/atau pemanfaatannya berisiko terkena sambaran petir harus memenuhi persyaratan:

- a. dilengkapi instalasi penangkal petir sesuai dengan tingkat kompleksitas bangunan gedung dan kegiatan di dalamnya; dan
  - b. penangkal petir untuk bangunan gedung dengan tingkat kompleksitas tinggi harus dapat mengurangi secara nyata risiko akibat sambaran petir pada bangunan gedung, peralatan, dan manusia di dalamnya.
- (2) Jenis perangkat penangkal petir harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Bagian Keenam  
Persyaratan Terhadap Kebakaran

Pasal 15

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi sistem proteksi aktif dan proteksi pasif.
- (2) Bangunan rumah konstruksi kayu harus mempunyai jarak bebas yang cukup dengan rumah lainnya.
- (3) Pemerintah Kabupaten menyediakan informasi dan standar tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) pada dinas teknis.
- (4) Pemerintah Kabupaten membatasi pertumbuhan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di kawasan padat.

BAB VI

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG PADA TANGGAP DARURAT

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 16

Bupati melalui dinas teknis dapat menetapkan persyaratan untuk melarang pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi kawasan terjadinya bencana sekurang-kurangnya selama masa tanggap darurat, untuk dapat:

- a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan akibat bencana;
- b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
- c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.

Bagian Kedua  
Rahabilitasi Bangunan Gedung Pasca Bencana

Pasal 17

- (1) Bangunan gedung yang rusak dan/atau diperkirakan rusak akibat bencana dilakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, oleh:
  - a. bangunan rumah sangat sederhana dan rumah tinggal sampai dengan 2 (dua) lantai diperiksa oleh aparat pemerintah daerah sebagai pelayanan tugas pokok dan fungsi; dan
  - b. bangunan gedung lainnya oleh penyedia jasa yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atas beban biaya pemilik bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang strukturnya masih andal menurut penelitian para ahli, dapat direhabilitasi dengan menyusun rencana teknis *retrofitting* yang sesuai.

- (3) Bangunan yang dari pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung menunjukkan hasil:
  - a. dinyatakan tidak laik fungsi, harus diperbaiki oleh pemilik untuk memperoleh SLF bangunan gedung; atau
  - b. dinyatakan tidak rusak atau masih laik fungsi, memperoleh SLF bangunan gedung yang baru.
- (4) Sertifikat Layak Fungsi (SLF) bangunan gedung dan lebel tanda bangunan gedung laik fungsi diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan surat pernyataan di atas materai yang cukup yang dibuat oleh dinas teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### Bagian Ketiga Pembongkaran

#### Pasal 18

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :
  - a. tidal laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya; dan/atau
  - c. tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar setelah melalui hasil pengkajian teknis, kecuali untuk rumah tinggal dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Dinas teknis.

### BAB VII

#### PEMBERDAYAAN

#### Pasal 19

- (1) Dinas teknis melakukan pemberdayaan sumber daya manusia aparatur untuk penguatan kelembagaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dinas teknis melakukan pemberdayaan masyarakat korban bencana untuk mendirikan rumah kembali dengan cara:
  - a. kemudahan memperoleh IMB; dan
  - b. keringanan atau pembebasan retribusi IMB;

### BAB VIII

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 20

Dinas teknis melalui dinas teknis melakukan pengawasan teknis terhadap bangunan gedung, yang meliputi aspek administrasi, teknis bangunan dan metode pelaksanaan.

### BAB IX

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 21

Peraturan Bupati yang memuat tentang perubahan fungsi, klasifikasi, persyaratan teknis dan administratif Bangunan Gedung yang telah ada dan tidak bertentangan dengan Peraturan ini, dinyatakan tetap berlaku.



Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah.

Ditetapkan di Gerung  
pada tanggal 4 September 2015  
Plt. BUPATI LOMBOK BARAT,

Cap/ttd

H. FAUZAN KHALID

Diundangkan di Gerung  
pada tanggal 4 September 2015  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN LOMBOK BARAT,

Cap/ttd

Drs.H.MOH.UZAIR  
Pembina utama madya ( IV/d )  
NIP.1956080319841010 1 001

BERITA DAERAH KABUPATEN LOMBOK BARAT TAHUN 2015 NOMOR 29