



BUPATI GIANYAR  
PROVINSI BALI

PERATURAN BUPATI GIANYAR  
NOMOR 2 TAHUN 2025

TENTANG

PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2022  
TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GIANYAR,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 24 ayat (4) dan Pasal 25 ayat (4) Peraturan Daerah No 1 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- Mengingat :
  1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
  3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871);
6. Undang-Undang Nomor 75 Tahun 2024 tentang Kabupaten Gianyar di Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 261, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7012);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
9. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar Tahun 2022 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2022 TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

## Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Gianyar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Gianyar.
3. Bupati adalah Bupati Gianyar.
4. 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.
5. Dinas adalah perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
6. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membangun, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
7. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
8. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
9. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah tinggi bangunan merupakan total tinggi bangunan gedung dalam satuan meter mulai dari permukaan tanah setempat sampai dengan perpotongan bidang tegak struktur bangunan dan bidang miring atap bangunan
10. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
11. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
12. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
13. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan

- perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
14. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
  15. Gambar Perencanaan Arsitektur yang selanjutnya disingkat GPA adalah dokumen gambar arsitektur yang menjelaskan desain bangunan yang memenuhi ketentuan penataan kota untuk pengajuan rekomendasi dan perizinan ruang.
  16. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
  17. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
  18. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
  19. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten Gianyar adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Gianyar.
  20. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR.
  21. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat PKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR selain RDTR.

## Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. kepadatan dan KBG;
- b. jarak bebas Bangunan Gedung; dan
- c. ketidaksesuaian Bangunan Gedung

## BAB II KEPADATAN DAN KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG

### Pasal 3

- (1) Kepadatan dan KBG merupakan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang terdiri dari:
  - a. kepadatan Bangunan Gedung ; dan
  - b. KBG.
- (2) Kepadatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari :

- a. intensitas pemanfaatan ruang;
  - b. pemanfaatan ruang di atas prasarana dan sarana;
  - c. pemanfaatan ruang di atas sistem jaringan energi;
  - d. pemanfaatan ruang di atas permukaan air; dan
  - e. pemanfaatan ruang di sempadan sungai, pantai dan waduk/situ.
- (3) KBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari:
- a. ketentuan ketinggian bangunan; dan
  - b. tata cara pengukuran ketinggian bangunan.
- (4) Dokumen ketentuan kepadatan dan KBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### BAB III JARAK BEBAS BANGUNAN GEDUNG

#### Pasal 4

- (1) Jarak bebas Bangunan Gedung merupakan ketentuan jarak Bangunan Gedung dengan batas lahan yang berimplikasi pada ketentuan sarana pendukung dan keselamatan Bangunan Gedung, terdiri dari:
- a. GSB;
  - b. jarak bebas basemen;
  - c. jarak dan ketentuan pagar;
  - d. jarak dan ketentuan *arcade*;
  - e. jarak dan ketentuan lerengan (*ramp*) kendaraan;
  - f. ketentuan parkir;
  - g. bangunan di bawah permukaan tanah;
  - h. bangunan layang;
  - i. bangunan tinggi; dan
  - j. persyaratan keselamatan Bangunan Gedung.
- (2) Dokumen ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### BAB IV KETIDAKSESUAIAN BANGUNAN GEDUNG

#### Pasal 5

- (1) Ketidaksesuaian Bangunan Gedung terhadap ketentuan kepadatan dan KBG, dan jarak bebas Bangunan Gedung dikenakan kompensasi.
- (2) Pengenaan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa:
- a. uang; dan/atau
  - b. bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang berupa penyediaan fasilitas publik.

#### Pasal 6

- (1) Kompensasi ketidaksesuaian ketentuan kepadatan dan KBG, dan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berlaku untuk bangunan yang telah terbangun.
- (2) Pengenaan kompensasi terhadap ketidaksesuaian terhadap ketentuan kepadatan dan KBG, dan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan dengan tetap menghormati hak orang lain sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 7

- (1) Kompensasi ketidaksesuaian ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan, dapat diberikan pada berbagai jenis ketidaksesuaian antara lain:
  - a. ketidaksesuaian KDB;
  - b. ketidaksesuaian KLB;
  - c. ketidaksesuaian KDH;
  - d. ketidaksesuaian KBG; dan
  - e. ketidaksesuaian gambar PBG dengan yang terbangun.
- (2) Kompensasi ketidaksesuaian ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung dapat diberikan pada berbagai jenis ketidaksesuaian antara lain:
  - a. ketidaksesuaian GSB;
  - b. ketidaksesuaian penyediaan prasarna parkir; dan
  - c. ketidaksesuaian penyediaan prasana tangga darurat, aksesibilitas dan petanda mitigasi bencana.
- (3) Ketidaksesuaian KDB dan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dihitung berdasarkan pelampauan luas lantai dasar (KDB) dan luas lantai keseluruhan (KLB) dari ketentuan yang berlaku.
- (4) Ketidaksesuaian KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihitung berdasarkan kekurangan luas area ruang terbuka hijau dari ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketidaksesuaian KBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihitung berdasarkan luas lantai dari bagian bangunan yang ketinggian bangunannya tidak sesuai.
- (6) Ketidaksesuaian luas bangunan terbangun dengan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dihitung berdasarkan selisih luas terbangun dengan luas yang terdapat dalam PBG.
- (7) Selisih luas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dihitung jika terdapat tambahan bangunan atau penambahan luas lantai bangunan dari rencana yang tertuang dalam GPA.
- (8) Dalam hal terdapat selisih luas sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tetapi perubahan yang terbangun terjadi secara mendasar terhadap disain dalam PBG sehingga tidak dapat dilihat kesamaan disain yang sesuai dengan dokumen GPA, maka seluruh luas lantai dihitung sebagai luas lantai yang terkena retribusi baru.
- (9) Ketidaksesuaian GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihitung berdasarkan luas lantai bangunan

yang berada pada area garis sempadan.

- (10) Ketidaksesuaian penyediaan prasarana parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dihitung berdasarkan kekurangan luas lahan parkir dari ketentuan yang dipersyaratkan.
- (11) Ketidaksesuaian prasarana tangga darurat, aksesibilitas dan petanda mitigasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dihitung dari kekurangan luas lantai yang harus disediakan.
- (12) Ketidaksesuaian tangga darurat dan petanda mitigasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (11), selain kompensasi, pemilik juga diwajibkan menambahkan dan atau membangun tangga darurat dan petanda mitigasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 8

Tata cara penghitungan kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 9

Tata cara pembayaran kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### BAB V KETENTUAN PERALIHAN Pasal 10

Ketentuan kepadatan dan KBG, dan jarak bebas Bangunan Gedung yang sudah diterbitkan dan tertuang dalam PKKPR atau KKPR sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak dilakukan perubahan fungsi dan bentuk Bangunan Gedung, yang meliputi:

- a. perubahan fungsi Bangunan Gedung antara lain:
  1. mengubah fungsi utama; dan/atau
  2. mengubah fungsi penunjang; dan/ atau
- b. perubahan bentuk Bangunan Gedung antara lain:
  1. mengubah struktur bangunan
  2. mengubah luas bangunan
  3. mengubah karakter arsitektur; dan/atau
  4. menambahkan beban pada struktur utama penopang rangka atap.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Gianyar.

Ditetapkan di Gianyar  
pada tanggal 2 Januari 2025

Pj. BUPATI GIANYAR



I DEWA TAGEL WIRASA

Diundangkan di Gianyar  
pada tanggal 2 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GIANYAR,



I DEWA GEĐE ALIT MUDIARTA

BERITA DAERAH KABUPATEN GIANYAR TAHUN 2025 NOMOR 2.



**PERATURAN BUPATI GIANYAR**

**TENTANG**

**PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2022  
TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**Disusun Oleh:**

**DINAS PUPR KABUPATEN GIANYAR  
LPPM UNIVERSITAS UDAYANA**



**GIANYAR  
2023**