

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SELAYAR
NOMOR 05 TAHUN 2007**

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SELAYAR,

Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Selayar, perlu dilakukan pemanfaatan ruang;

b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan, administratif dan teknis bangunan gedung;

c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan ;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013) ;

3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor

- 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) ;
 6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
 8. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532) ;

11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Selayar Nomor 04 Tahun 2003 tentang Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Selayar sebagai Daerah Otonom (Lembaran Daerah Kabupaten Selayar Tahun 2003 Nomor 09);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SELAYAR

dan

BUPATI SELAYAR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Selayar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Selayar.
4. Dinas adalah Dinas yang secara teknis bertanggung jawab atas penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Selayar.
5. Bangunan Gedung yang selanjutnya dapat juga disebut bangunan 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, kegiatan budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
7. Bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.
8. Bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

9. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
10. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan gedung.
11. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan gedung baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan / atau memperbaiki bangunan gedung yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.
12. Merobohkan bangunan gedung adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
13. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai / pantai, jalan, rencana saluran, dan / atau jaringan listrik tegangan tinggi.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

18. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
19. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan.
20. 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.
21. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
22. Tinggi Bangunan gedung adalah yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan gedung tersebut didirikan, sampai dengan titik bangunan puncak dari bangunan gedung.
23. Permohonan Izin Mendirikan/Merobohkan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang dibuat oleh pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kabupaten untuk mendapatkan Izin Mendirikan /Merobohkan Bangunan (IMB) .
24. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
25. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
26. Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, dan budaya dan fungsi khusus adalah ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
27. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.

28. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
29. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
30. 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.
31. Tim ahli bangunan gedung 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. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
33. Keterangan rencana kabupaten/kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota pada lokasi tertentu.
34. 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.
35. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
36. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

37. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung adalah ketentuan mengenai persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
38. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
39. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, stándar spesifikasi, dan stándar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
40. 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.
41. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan / atau prasarana dan sarananya.
42. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
43. 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.
44. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
45. 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.
46. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
47. 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 daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
48. 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.
 49. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
 50. 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.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 2

- (1) Fungsi Bangunan Gedung di wilayah Kabupaten Selayar digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, dan budaya serta fungsi khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan wihara, dan bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai

tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RDTR dan/atau RTBL.
- (9) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 3

- (1) Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan / atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
 - a. Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan / atau bangunan gedung yang sudah ada disain prototipnya.
 - b. Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana.
 - c. Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung tingkat risiko

kebakaran tinggi, tingkat resiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.

- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 4

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, dan bangunan gedung yang di bangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan melalui Peraturan Bupati.
- (5) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (6) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 5

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 4 ayat (2) huruf a merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

- (2) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Pasal 6

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 4 ayat (2) huruf b dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung;
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain;
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 7

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada pasal 4 ayat (2) huruf c.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat, melalui proses PIMB.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan PIMB.
- (4) Surat keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

BAB IV

PERSYARATAN TATA BANGUNAN

Bagian Pertama

Peruntukan dan Intensitas Lokasi Bangunan

Pasal 8

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. RTRW Kabupaten ;
 - b. RDTR ;
 - c. RTBL.
- (2) Peruntukan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara cuma-cuma pada Dinas.
- (4) Apabila RTRW kabupaten, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan belum tersedia, Pemerintah Daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.
- (5) Apabila RTRW kabupaten, RDTR, dan / atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan.

Bagian Kedua

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung yang di bangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan /resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB dalam ayat (1) disesuaikan dengan RDTR atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60%.
- (5) Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%),

dan rendah (lebih kecil dari 30%), untuk daerah / kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan / atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan /atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

- (6) Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (7) Luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m diatas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 %.
- (8) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (9) Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah.
- (10) Luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m diatas lantai ruangan dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100%.
- (11) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan.

Bagian Ketiga

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Pasal 10

- (1) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur.
- (2) Ketentuan besarnya KLB dalam ayat (1) disesuaikan dengan RDTR, atau yang diatur dalam RTBL, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kavling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.
- (4) Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian : bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

- (5) Penetapan KLB dalam ayat (1) apabila tidak di tentukan lain, maka tidak dibenarkan lebih besar dari 80 % (Delapan puluh persen).
- (6) Dalam perhitungan KLB luas lantai bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai di atas tanah.
- (7) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan sebagai KLB jika tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB.
- (8) Lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150% dari KLB yang ditetapkan.
- (9) Area tangga terbuka dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan.

Bagian Keempat **Koefisien Daerah Hijau (KDH)**

Pasal 11

- (1) Setiap persil/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus direncanakan penghijauannya sesuai dengan KDH.
- (2) KDH sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan hidup / resapan air permukaan tanah.
- (3) Ketentuan besarnya KDH dalam ayat (1) disesuaikan dengan RDTR, atau yang diatur dalam RTBL, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%.

Bagian Kelima **Ketinggian Bangunan**

Pasal 12

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan RDTR atau yang diatur dalam RTBL.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat RDTR atau RTBLnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Dinas dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Setiap persil/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus direncanakan keadaan permukaan tanahnya/topografinya dan untuk selanjutnya dapat dimintakan keterangan pada Dinas.

- (4) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m diatas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata – rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (5) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian Keenam **Garis Sempadan**

Pasal 13

- (1) Garis pondasi teras terluar, yang sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan bilamana tidak ditentukan lain separuh lebar damija dikurangi maksimum 2 m dan tidak melewati garis pondasi pagar terluar.
- (2) Teras terluar tidak diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (3) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (Damija) ditambah satu meter dihitung dari batas tepi bahu jalan.
- (5) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan pondasi bangunan terluar adalah 2,5 meter dihitung dari tepi bahu jalan.
- (6) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang dan samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 1 meter dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (7) Garis terluar suatu teritis / overstek yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (8) Garis konstruksi terluar loteng bangunan yang berderet sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan adalah separuh ketentuan sempadan garis pondasi bangunan terluar dikurangi maksimal 1 m.
- (9) Garis konstruksi terluar atau "oversteck" yang berderet sejajar arah jalan disekeliling bangunan adalah separuh ketentuan sempadan garis pondasi bangunan terluar bersangkutan.
- (10) Garis pondasi terluar bangunan sementara ditentukan berdasarkan petunjuk Dinas.

- (11) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangunan menara air, sumur resapan/septic, kolom atau bangunan lain selain bangunan ruang akan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (12) Keadaan bangunan seperti dimaksud dalam ayat (11), tidak dibenarkan dirubah manjadi bangunan ruang, sekalipun hanya berstatus sementara.
- (13) Bangunan sementara tidak dibenarkan berubah status menjadi bangunan semi permanen atau permanen.
- (14) Ruang di bawah "oversteck" tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tutup.
- (15) Loteng bangunan tidak diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (16) Loteng bangunan tidak dibolehkan mengarah/menghadap persil atau pekarangan tetangga tanpa jarak bebas kecuali mendapat persetujuan tetangga.
- (17) Batas konstruksi terluar bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan.
- (18) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/overstek harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (19) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas.
- (20) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (21) Pada Daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 m dari as tegangan tinggi terluar serta tidak boleh melampaui garis sudut 45 (Empat puluh lima derajat) yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.

Bagian Ketujuh

Garis Sempadan Pantai, Sungai, dan Pulau Kecil

Pasal 14

Garis sempadan pantai, sungai, pulau kecil, tanah timbul, dan pemanfaatannya ditetapkan dengan Peraturan Bupati dengan mempertimbangkan unsur kelestarian lingkungan.

Bagian Kedelapan

Jarak Antar Bangunan

Pasal 15

- (1) Jarak antara massa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4 meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak massa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan yang satu dengan yang lainnya ditambah dengan 0.5 meter.
- (4) Pada bangunan yang saling merapat disyaratkan :
 - a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan.
 - b. Struktur dan pondasi terluar pada setiap bangunan harus membuat pondasi sendiri.
 - c. Perbaikan atau perubahan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas di samping dinding batas terdahulu.
- (5) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Bagian Kesembilan

Pemisah Halaman (Pagar) Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Untuk sepanjang jalan atau kawasan tertentu, Pemerintah Daerah dapat menerapkan desain standar pemisah halaman .
- (2) Dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada garis sempadan jalan dan antara garis sempadan jalan dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1.50 m di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 m di atas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pagar sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan, serta sekurang-kurangnya 60 % dari luas bidang pagar harus tembus pandang.
- (4) Untuk bangunan-bangunan tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan lain terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3).
- (5) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan.
- (6) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m di atas

permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 m dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.

- (7) Antar halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum harus diadakan pemagaran. Pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum.
- (8) Garis pondasi pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan 0,3 m dari batas terluar bahu jalan/bibir selokan.
- (9) Garis lengkungan pagar di sudut persimpangan jalan dengan ukuran radius berdasarkan lebar jalan.
- (10) Pemerintah Daerah berwenang untuk menetapkan syarat-syarat lebih lanjut yang berkaitan dengan desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan.

BAB V

ARSITEKTUR BANGUNAN GEDUNG

Pasal 17

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Ruang utilitas di atas atap, hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, mekanikal, elektrik, tangki air., cerobong (shaft) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan dengan ketinggian ruangan tidak boleh melebihi 2,40 m diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, kecuali untuk ruang mesin elevator atau ruang keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih, sesuai dengan keperluan.
- (5) Apabila luas lantai melebihi 50 % dari luas lantai di bawahnya maka ruang utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.

- (6) Bentuk ukuran, dan besaran ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (7) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya dimaksudkan agar tercipta ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (8) Setiap bangunan untuk fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus harus mempunyai tempat parkir kendaraan dan/atau tempat pemberhentian kendaraan umum yang memenuhi syarat berdasarkan petunjuk Dinas.

Pasal 18

- (1) Penempatan bangunan gedung tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban umum.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan hidup dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun / berada di atas sungai / saluran / selokan / parit pengairan.
- (4) Setiap bangunan dapat dilengkapi alat pengaman terhadap usaha kekerasan atau pengrusakan berupa terali/pagar/pintu pagar/gardu jaga/menara jaga.
- (5) Setiap bangunan atau kelompok bangunan dapat dilengkapi dengan tempat jemuran dengan ketentuan aman dan terlindung dari pandangan umum.
- (6) Setiap bangunan dapat diberi ornamen atau hiasan tambahan sepanjang tidak mengganggu ketertiban umum.
- (7) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan izin apabila :
 - a. Lokasi bangunan terletak diluar lingkungan perumahan dan jarak minimal 50 m dari jalan umum, fasilitas umum dan bangunan lain disekitarnya.
 - b. Lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 m dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi papan peringatan DILARANG MASUK.
 - c. Bangunan yang didirikan tersebut di atas harus terletak pada jarak minimal 10 m dari batas-batas pekarangan dan 10 m dari bangunan lainnya.

- d. Bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (8) Bangunan yang menurut fungsinya, menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya harus dapat menjamin keamanan, keselamatan serta kesehatan penghuni dan lingkungan.
- (9) Pemasangan ornamen atau hiasan papan nama atau papan iklan/reklame/baliho/ spanduk, tidak dibenarkan mengganggu ketertiban umum dan ketentuan lebih lanjut diatur didalam Peraturan Bupati.

BAB VI

PENGENDALIAN DAMPAK LINGKUNGAN

Bagian Pertama

Persyaratan

Pasal 19

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan / atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan / atau lingkungannya yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan, atau secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang harus melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah sesuai ketentuan yang berlaku.
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (5) Bagi Pemohon IMB dalam mengajukan PIMB harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (6) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan peraturan yang berlaku dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua
Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan

Pasal 20

- (1) Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan untuk suatu kawasan tertentu akan disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL dapat disusun berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (3) Penyusunan RTBL dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat tim ahli dan pendapat publik.
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang pada suatu lingkungan / kawasan, menindak lanjuti RDTR dalam rangka perwujudan berdasarkan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi, dan kualitas visual.

Bagian Ketiga

**Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau Di Bawah Tanah,
Air dan/atau Parasarana / Sarana Umum**

Pasal 21

Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan / atau sarana umum harus :

- a. Sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR, dan/atau RTBL ;
- b. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau di sekitarnya ; dan
- c. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

Pasal 22

Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah baik yang melintasi prasarana dan/ atau sarana umum maupun tidak, harus :

- a. Sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan / atau RTBL ;
- b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal ;
- c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah ;
- d. Memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan ; dan
- e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.

Pasal 23

Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus :

- a. Sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR, dan / atau RTBL ;

- 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.

Pasal 24

Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan /atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus :

- a. Sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
- c. Khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara ekstra tinggi.

Pasal 25

Pembangunan bangunan gedung pada Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 harus mendapat persetujuan dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk setelah mempertimbangkan pendapat dari tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

BAB VII

PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Ketahanan Konstruksi

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan dan dilaksanakan agar kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan keselamatan (safety), serta memenuhi persyaratan kelayakan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

- (2) Perencanaan dan pelaksanaan perawatan struktur bangunan gedung seperti halnya penambahan struktur dan/atau penggantian struktur, harus mempertimbangkan persyaratan keselamatan struktur sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku .
- (3) Analisis struktur harus dilakukan untuk memeriksa respon struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur, termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa) dan beban khusus.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Dinas mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Paragraf 2

Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal, rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran yang memproteksi harta milik berbasis pada desain atau pengaturan terhadap komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan benda dari kerusakan fisik saat terjadi kebakaran.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Pada sistem proteksi pasif yang perlu diperhatikan meliputi : persyaratan kinerja, ketahanan api dan stabilitas, tipe konstruksi tahan api, tipe konstruksi yang diwajibkan, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.
- (4) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan proteksi aktif.

- (5) Penerapan sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (6) Prosentase luas atap terhadap persil/pekarangan ditentukan atas dasar kepentingan kesehatan lingkungan dan pencegahan kebakaran.
- (7) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadam kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, dan perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Paragraf 3

Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 28

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri / setempat, dengan kandungan lokal minimal 60%.
- (2) Bahan bangunan gedung yang digunakan harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan yang berbahaya/beracun bagi kesehatan, aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus :
 - a. Menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya ;
 - b. Menghindari timbulnya efek peningkatan temperatur lingkungan di sekitarnya ;
 - c. Mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. Menggunakan bahan-bahan bangunan yang ramah lingkungan.
- (5) Khusus bangunan yang berada di bawah air, penggunaan bahannya harus aman terhadap kerusakan air.
- (6) Pengecualian dari ketentuan dalam ayat (1) dan dalam ayat (3) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, tidak boleh melebihi intensitas 40 % dengan memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

- (8) Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang sinar X, ruang radio aktif dan ruang sejenisnya, harus memenuhi persyaratan yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung terhadap Bahaya Petir dan Bahaya Kelistrikan

Pasal 29

- (1) Setiap bangunan berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya diperhitungkan mempunyai resiko terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir.
- (2) Persyaratan proteksi petir ini memberikan petunjuk untuk perancangan, instalasi, dan pemeliharaan instalasi sistem proteksi petir terhadap bangunan gedung secara efektif untuk proteksi terhadap petir serta inspeksi, dalam upaya untuk mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan oleh petir terhadap bangunan gedung yang diproteksi, termasuk didalamnya manusia serta perlengkapan bangunan lainnya.
- (3) Persyaratan proteksi petir harus memperhatikan ;
 - a. Perencanaan sistem proteksi petir ;
 - b. Instalasi proteksi petir ;
 - c. Pemeriksaan dan pemeliharaan.
- (4) Persyaratan sistem kelistrikan meliputi sumber daya listrik, panel hubung bagi, jaringan distribusi listrik, perlengkapan serta instalasi listrik untuk memenuhi kebutuhan bangunan gedung yang terjamin terhadap aspek keselamatan manusia dari bahaya listrik, keamanan instalasi listrik beserta perlengkapannya, keamanan gedung serta isinya dari bahaya kebakaran akibat listrik, dan perlindungan lingkungan.
- (5) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan ;
 - a. Perencanaan instalasi listrik ;
 - b. Jaringan distribusi listrik ;
 - c. Beban listrik ;
 - d. Sumber daya listrik ;
 - e. Transformator distribusi listrik ;
 - f. Pemeriksaan dan pengujian ;
 - g. Pemeliharaan.
- (6) Untuk bangunan-bangunan/ruang-ruang khusus, umum, penting di mana aliran listrik tidak boleh terputus (misalnya : ruang operasi, lif, escalator dan lain-lain) disyaratkan memiliki pembangkit tenaga listrik darurat sebagai cadangan yang besar dayanya agar dapat memenuhi kesinambungan pelayanan.

Bagian Kedua
Persyaratan Kesehatan
Paragraf 1
Jaringan Air Bersih

Pasal 30

- (1) Sistem air bersih harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Pemilihan system dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bagian-bagian lain dari bangunan-bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan serta pemeliharaan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2
Jaringan Air Hujan

Pasal 31

- (1) Setiap persil/pekarangan harus dilengkapi dengan saluran pembuangan dan peresapan air hujan.
- (2) Setiap persil/pekarangan bilamana memerlukan jembatan atau titian untuk masuk kedalam, harus dibuat sesuai petunjuk Dinas.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah,permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (4) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan .
- (5) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/ atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (6) Bila belum tersedia jaringan drainase ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh Dinas.
- (7) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Jaringan Air Kotor

Pasal 32

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air limbah dan / atau air kotor diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran / pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan .
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah domestik.
- (5) Air limbah yang berisi bahan beracun dan berbahaya (B3) harus diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (7) Semua air kotor yang asalnya dari WC/Kamar mandi ataupun air kotor dari dapur dan tempat cuci, pembuangannya melalui pipa-pipa tertutup sesuai dengan ketentuan teknis.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Jaringan / Instalasi Gas

Pasal 33

Sistem instalasi gas, penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan tidak merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5

Instalasi Komunikasi Dalam Gedung

Pasal 34

- (1) Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan tidak merugikan lingkungan bagian bangunan dan instalasi lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau 14 m ke atas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan keadaan darurat.
- (3) Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), harus menggunakan sistem khusus sehingga apabila sistem dan peralatannya rusak, maka sistem telepon darurat tetap bekerja.

Paragraf 6

Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 35

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan / atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat, dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pengolahan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 7

Penghawaan Dalam Bangunan

Pasal 36

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan / atau ventilasi mekanik / buatan sesuai dengan fungsinya .
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya

harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

- (3) Ventilasi alami harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (4) Ventilasi mekanik /buatan harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (5) Penerapan sistem ventilasi harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 8

Pencahayaan dalam Bangunan

Pasal 37

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga

Persyaratan Kemudahan / Aksesibilitas

Pasal 38

- (1) Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, aksesibilitas evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (4) Kelengkapan sarana dan prasarana disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 39

- (1) Kemudahan hubungan horisontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (3), merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 40

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (3) berupa penyedia tangga, ramp, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan

mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.

- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ramp dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai diatas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (3), harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 42

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (3), merupakan keharusan bagi semua gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 43

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (4) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.

- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi :
 - a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran ;
 - b. Tempat parkir ;
 - c. Sarana transportasi vertikal ;
 - d. Sarana tata udara ;
 - e. Fasilitas penyandang cacat ;
 - f. Sarana penyelamatan ;
 - g. Sarana transportasi horizontal seperti jalan menuju persil, jembatan/titian.
- (4) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus menurut petunjuk Dinas.
- (5) Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta untuk keselamatan kerja.
- (6) Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketentuan, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu lintas udara dan atau laut.
- (7) Setiap bangunan bertingkat dan tidak bertingkat yang menggunakan alat – alat detektor atau pengaman lainnya yang ditempatkan dibawah permukaan tanah harus seizin Dinas.

Bagian Keempat

Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan :
 - a. Kenyamanan ruang gerak ;
 - b. Kenyamanan hubungan antar ruang ;
 - c. Kenyamanan kondisi udara ;
 - d. Kenyamanan pandangan ;
 - e. Kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.

- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB VIII

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

U m u m

Pasal 45

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab II.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab II, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua

Pembangunan

Pasal 46

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 47

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 500 m² dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai harus dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan Surat Izin Bekerja dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. Perencanaan Arsitektur ;
 - b. Perencanaan konstruksi ;
 - c. Perencanaan utilitas,
Yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS)
- (6) Ketentuan dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
 - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas.
 - b. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain :
 - Memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 - Pekerjaan plesteran, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan ;
 - Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya ;
 - Memperbaiki lubang cahaya /udara tidak boleh lebih dari 1 m²;
 - Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi
 - Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lainnya.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah Pusat setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) sepanjang tidak ditentukan dari Pemerintah Pusat ditetapkan oleh Bupati dan bersifat ad hoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan yang keanggotaannya terdiri dari unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi, profesi, masyarakat ahli dan instansi pemerintah yang berkompotensi dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/landscape dan tata ruang

dalam/interior, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 48

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana yang berbadan hukum dan memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga

P e m a n f a a t a n

Pasal 49

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab II Peraturan Daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keempat

Pelestarian

Pasal 50

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah Pusat dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi

dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan .

- (5) Ketentuan mengenai perlindungan pelestarian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Kelima
P e m b o n g k a r a n
Pasal 51

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :
 - a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki ;
 - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya ;
 - c. Tidak memiliki IMB.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB IX
PERIZINAN BANGUNAN
Bagian Pertama
Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan (IMB)
Paragraf 1
Arah Perencanaan
Pasal 52

Sebelum mengajukan PIMB, pemohon harus minta keterangan arahan perencanaan kepada Dinas tentang rencana kabupaten untuk lokasi tersebut sebagai dasar penyusunan rencana teknik bangunan gedung yang meliputi :

- a. Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
- b. Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan ;
- c. Jumlah lantai/lapis bangunan 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 ;
- i. Jaringan utilitas kota.

Paragraf 2

Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan (PIMB)

Pasal 53

- (1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon (perseorangan, badan hukum, atau pihak yang diberi kuasa olehnya) kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk .
- (2) Lembar isian PIMB tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut oleh Dinas.
- (3) PIMB harus dilampiri dengan :
 - a. Gambar Situasi perletakan bangunan ;
 - b. Gambar Rencana Bangunan ;
 - c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai) ;
 - d. Advis camat yang bersangkutan ;
 - e. Salinan atau fotocopy bukti pemilikan tanah ;
 - f. Persetujuan/Izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan di atas tanah yang bukan miliknya.
- (4) Gambar situasi perletakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a, harus disetujui oleh Dinas dan memuat penjelasan tentang :
 - a. Bentuk persil/pekarangan;
 - b. Jalan dan nama jalan menunjukkan persil dan disekeliling persil ;
 - c. Peruntukan bangunan di sekelilingnya;
 - d. Letak bangunan di dalam persil (Tata letak Bangunan);
 - e. Garis sempadan ;
 - f. Arah mata angin;
 - g. Skala gambar.

Pasal 54

- (1). Dinas mengadakan pemeriksaan PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku .
- (2) Pemeriksaan terhadap PIMB dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Dinas memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (4) Dalam jangka waktu 2 sampai dengan 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (3), Dinas menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik.
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan dalam ayat (4), untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknik.
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (5), Dinas memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik.
- (7) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Dinas kemudian diajukan kembali.
- (8) Keputusan tentang PIMB berupa IMB atas nama pemohon, ditandatangani oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 3

Keputusan Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan

Pasal 55

- (1) IMB diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Izin Sementara.
- (2) Surat IMB ditandatangani oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk .
- (3) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam surat IMB.
- (4) a. Pemohon yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya IMB belum memulai pelaksanaannya maka Surat IMB batal dengan sendirinya.
b. Perubahan nama pada Surat IMB dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) IMB dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun.

- (6) Jika dalam PIMB diperlukan merubah topografi dan atau tata lingkungan harus mendapatkan persetujuan Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 56

PIMB ditolak apabila :

- a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan seperti diatur pada BAB II ;
- b. Karena persyaratan / ketentuan dimaksud pada Pasal 47 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi ;
- c. Bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan RDTR dan/atau RTBL yang sudah ditetapkan ;
- d. Apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah ;
- e. Apabila bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 57

IMB tidak diperlukan dalam hal :

- a. Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter ;
- b. Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Dinas tidak membahayakan;
- c. Pemeliharaan / perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur dari bangunan semula yang telah mendapat Izin ;
- d. Mendirikan bangunan yang tidak permanent untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 - a) Ditempatkan di halaman belakang ;
 - b) Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 46 peraturan daerah ini.
- e. Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah ;
- f. Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanent ;
- g. Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh Izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk paling lama 1 (satu) bulan ;
- h. Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 58

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

- a. Tidak mempunyai surat IMB ;
- b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan ;
- c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB ;
- d. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini ;
- e. Mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 59

- (1) Bupati dapat mencabut Surat IMB apabila :
 - a. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan ;
 - b. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan ;
 - c. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru ;
 - d. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Pencabutan surat IMB diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati atau pejabat yang ditunjuk kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya.
- (3) Sebelum Keputusan dimaksud dalam ayat (2) dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberitahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatannya.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pekerjaan mendirikan/ mengubah Bangunan

Pasal 60

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas tentang :
 - a. Saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai ;

- b. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan ;
- c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan .
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai dikerjakan setelah dinas menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan tanah, sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.
 - (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dalam ayat (1), Dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.
 - (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 61

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahannya harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 62

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang IMB diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum untuk memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya .
- (3) Pemegang IMB diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di bawah lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang izin bangunan diwajibkan sedikitnya menyediakan satu wc sementara apabila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2 , ke 3 dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 wc lagi.

Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 63

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas Dinas berwenang untuk :
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan tiap saat pada jam kerja ;
 - b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS ;
 - c. Memerintahkan, menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum ;
 - d. Memerintahkan, membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
 - Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan.
 - Peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua

Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 64

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. Berita Acara Pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings) ;
 - c. Fotocopy tanda pembayaran retribusi .
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Bupati atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan SLF.
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

- (4) SLF berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal, dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

Pasal 65

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan SLF yang baru kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 66

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelayakan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dinas mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas memberikan SLF apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi teknis .

Pasal 67

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada pemerintah daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.
- (3) SLF bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Dinas.

Pasal 68

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Dalam hal terjadi dalam ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati atau pejabat yang ditunjuk akan mencabut SLF yang telah diterbitkan.

Bagian Ketiga

Permohonan Merobohkan Bangunan

Paragraf 1

Petunjuk Merobohkan Bangunan

Pasal 69

- (1) Bangunan gedung yang dapat dibongkar / dirobohkan meliputi :
 - a. Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
 - c. Bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan izin merobohkan bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas yang meliputi :
 - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan ;
 - b. Persyaratan merobohkan bangunan ;
 - c. Cara merobohkan bangunan.

Paragraf 2

Perencanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 70

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan ;
- (2) Ketentuan dalam ayat (1) ini tidak berlaku bagi ;
 - a. Bangunan sederhana ;
 - b. Bangunan tidak bertingkat .
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
 - a. Sistem merobohkan bangunan ;

- b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 71

Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan :

- a. Permohonan merobohkan bangunan harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas.
- b. Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut oleh Dinas.

Paragraf 3

Penerbitan Keterangan Persetujuan Merobohkan Bangunan

Pasal 72

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas Permohonan Merobohkan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat Permohonan Merobohkan Bangunan diajukan.
- (2) Dinas memberikan tanda terima Permohonan Merobohkan Bangunan apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Paragraf 4

Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 73

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 hari kerja setelah rekomendasi diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 74

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Petugas berwenang ;

- a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan.
- b. Memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi.
- c. Melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

BAB X PENGAWASAN

Pasal 75

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada Dinas dan/atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 76

- (1) Disamping pemerintah daerah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung berupa :
 - a. Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
 - b. Memberi masukan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
 - c. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - d. Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung mengikuti ketentuan dan peraturan yang berlaku.

BAB XI PERAN MASYARAKAT

Pasal 77

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan

pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan / atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap :
 - a. Indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi ; dan/atau
 - b. Bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

Pasal 78

Pemerintah Daerah wajib menindak lanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud pada pasal 78 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 79

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Dinas atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 80

Dinas wajib menindak lanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada pasal 80 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

BAB XII

SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 81

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Pasal 82

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 dapat berupa :
 - a. Peringatan tertulis ;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan ;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung ;
 - e. Pembekuan IMB ;
 - f. Pencabutan IMB ;
 - g. Pembekuan SLF ;
 - h. Pencabutan SLF ;
 - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditentukan lebih lanjut melalui Peraturan Bupati.

Pasal 83

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 82 serta mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dikenakan kewajiban ganti rugi.
- (2) Besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung.

BAB XIII

PENYIDIKAN

Pasal 84

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Polri, penyidik atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berwenang :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran.
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat ini ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan.
 - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa Tanda Pengenal diri tersangka.
 - d. Melakukan penyitaan benda dan/atau surat
 - e. Mengambil sidik jari seseorang
 - f. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
 - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara.
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum tersangka dan keluarganya.
 - i. Melakukan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Dalam melakukan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan tindakan penangkapan dan atau tindakan penahanan.
- (4) Penyidik membuat berita acara setiap tindakan tentang :
 - a. Pemeriksaan tersangka
 - b. Pemasukan rumah
 - c. Penyitaan benda
 - d. Pemeriksaan surat
 - e. Pemeriksaan saksi
 - f. Pemeriksaan di tempat kejadian dan mengirimkan kepada Pengadilan Negeri melalui Penyidik Polri.

BAB XIV

KETENTUAN PIDANA

Pasal 85

- (1) Pelanggaran atas ketentuan dimaksud pada Pasal 81, Pasal 82 dan Pasal 83 dikenakan sanksi pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan penjara atau denda paling tinggi Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah).
- (2). Denda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disetor seluruhnya ke Kas Daerah.
- (3). Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tindak pidana pelanggaran.

BAB XV

PERATURAN PERALIHAN

Pasal 86

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB/SLF menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB dengan pembebasan dari biaya retribusi selain biaya administrasi/jasa ketatausahaan . Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun.
- (3) IMB dimaksud dalam ayat (2) pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan RDTR dan/atau RTBL lokasi yang bersangkutan.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XVI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 87

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan RTBL yang telah ada.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang teknik pelaksanaannya akan diatur kemudian dalam Peraturan Bupati.

BAB XVII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 88

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Selayar.

Ditetapkan di Benteng
pada tanggal 30 Maret 2007

BUPATI SELAYAR,

ttd

H. SYAHRIR WAHAB

Diundangkan di Benteng
pada tanggal 30 Maret 2007

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SELAYAR,

ttd

H. ZUBAIR SUYUTHI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SELAYAR TAHUN 2007 NOMOR 05