



BUPATI TELUK WONDAMA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TELUK WONDAMA NOMOR 2 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TELUK WONDAMA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Teluk Wondama dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administrative 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 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Provinsi Otonom di Provinsi Irian Barat dan Kabupaten-Kabupaten Otonom di Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 - (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 2043);

- (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);
- (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470).
- (5) Undang-Undang Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3699).
- (6) Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048).
- (7) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Keerom, Kabupaten Sorong Selatan, Kabupaten Raja Ampat, Kabupaten Tolikara, Kabupaten Pegunungan Bintang, Kabupaten Yahukimo, Kabupaten Waropen, Kabupaten Kaimana, Kabupaten Boven Digoel, Kabupaten Asmat, Kabupaten Teluk Bintuni, dan Kabupaten Teluk Wondama di Propinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4245);
- (8) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
- (9) 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 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
- (10) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007

Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

- (11) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1991 Tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
- (12) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 3838);
- (13) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewarganegaraan Pemerintah dan Provinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952);
- (14) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TELUK WONDAMA
dan
BUPATI TELUK WONDAMA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- (1) DAERAH adalah Kabupaten Teluk Wondama.
- (2) PEMERINTAH DAERAH adalah Kepala Daerah Kabupaten Teluk Wondama beserta perangkat Daerah Otonom yang lain sebagai Badan Eksekutif Daerah.
- (3) BUPATI adalah Bupati Teluk Wondama
- (4) DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Teluk Wondama.
- (5) DINAS/INSTANSI Teknis yang menangani adalah dinas / instansi terkait yang menangani Peraturan Bangunan Gedung Kabupaten Teluk Wondama
- (6) BANGUNAN GEDUNG adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (8) Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (9) Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
- (10) Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
- (11) Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (12) 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.
- (13) Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
- (14) Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (18) Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (19) BANGUNAN TRADISIONAL adalah bangunan yang dirancang dan dibangun berdasarkan norma-norma tradisional tertulis maupun tidak tertulis yang diwariskan secara turun temurun.
- (20) BANGUNAN PERMANEN adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur teknis diatas 20 tahun.
- (21) BANGUNAN SEMI PERMANEN adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur teknis 5 sampai dengan 20 tahun.
- (22) BANGUNAN SEMENTARA/DARURAT adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dari umur bangunan yang dinyatakan sampai dengan 5 tahun.
- (23) BANGUNAN GEDUNG FUNGSI HUNIAN adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat tinggal atau sarana bagi pembinaan keluarga.

- (24) BANGUNAN GEDUNG FUNGSI KEAGAMAAN adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat pelaksanaan ibadah.
- (25) BANGUNAN GEDUNG FUNGSI USAHA adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat untuk kegiatan usaha.
- (26) BANGUNAN GEDUNG FUNGSI SOSIAL DAN BUDAYA adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat untuk kegiatan pelayanan sosial dan kegiatan interaksi manusia dengan lingkungan serta kehidupannya.
- (27) BANGUNAN GEDUNG FUNGSI KHUSUS adalah bangunan gedung yang mempunyai tingkat kerahasiaan yang tinggi dan/atau yang mempunyai potensi resiko bahaya.
- (28) BANGUNAN GEDUNG FUNGSI CAMPURAN adalah bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.
- (29) PERSIL adalah bidang tanah yang bentuk dan ukurannya berdasarkan suatu rencana yang disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat untuk mendirikan bangunan
- (30) RUMAH TINGGAL SEDERHANA adalah bangunan gedung fungsi hunian yang dibangun dengan fungsi persyaratan teknis minimal dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai, baik rumah tinggal tunggal maupun deret.
- (31) MENDIRIKAN BANGUNAN adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.

- (32) MENGUBAH BANGUNAN adalah pekerjaan mengganti, dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
- (33) MEROBOHKAN BANGUNAN ialah pekerjaan memindahkan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
- (34) GARIS SEMPADAN adalah garis pada pekarangan yang ditarik sejajar dengan as jalan, tepi sungai/pantai/danau/jurang, atau as pagar dan merupakan batas antar bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
- (35) KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB) angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
- (36) KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
- (37) KOEFISIEN TAPAK BANGUNAN (KTB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas proyeksi tapak basement bangunan terhadap luas kavling/pekarangan.
- (38) KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas Daerah Hijau dengan luas kavling pekarangan.
- (39) TINGGI BANGUNAN adalah jarak antara garis potong permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan tanah, diatas mana tidak boleh ada aktivitas.
- (40) KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

- (41) IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada calon pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, merubah, memperluas, dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
- (42) IZIN MEROBOHKAN BANGUNAN adalah izin yang diberikan untuk merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi yang tertera dalam izin merobohkan bangunan.
- (43) PERMOHONAN IZIN MEROBOHKAN BANGUNAN GEDUNG adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
- (44) PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan kontruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (45) 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.
- (46) PEMANFAATAN adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan. Termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (47) PEMELIHARAAN adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar tetap laik fungsi.
- (48) PEMBONGKARAN adalah kegiatan membongkar/merobohkan seluruh/atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.

- (49) PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG adalah pemenuhan persyaratan yang meliputi aspek-aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (50) PEMILIK BANGUNAN GEDUNG adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
- (51) PERAN MASYARAKAT adalah berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB II
ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP
PENYELENGGARAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Asas

Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berdasarkan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

- (1) Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata cara bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

- (2) Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (3) Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Ketiga Lingkup

Pasal 4

Pengaturan tentang bangunan gedung meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, serta pembinaan.

BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung di Wilayah Kabupaten Teluk Wondama, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, fungsi khusus, serta fungsi campuran.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi mesjid, gereja, pura, wihara dan klenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan perindustrian, perhotelan wisata dan rekreasi, terminal dan pergudangan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada pasal (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan

- kesehatan, laboratorium, pelayanan umum dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh Bupati.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reactor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
 - (7) Bangunan gedung fungsi campuran sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) adalah satu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi.
 - (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Kabupaten Teluk Wondama yang berlaku.
 - (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.
 - (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua
Klasifikasi Bangunan

Pasal 6

- (1) Untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung secara efektif sesuai tingkat pemenuhan persyaratan teknisnya perlu diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat ketahanan terhadap keabsahan, lokasi ketinggian, dan kepemilikan.
- (2) Menurut fungsi bangunan gedung di wilayah Kabupaten Teluk Wondama diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan rumah tinggal dan sejenisnya;
 - b. Bangunan keagamaan;
 - c. Bangunan perdagangan dan jasa;
 - d. Bangunan industri;
 - e. Bangunan pergudangan;
 - f. Bangunan perkantoran;
 - g. Bangunan transportasi;
 - h. Bangunan pelayanan umum;
 - i. Bangunan khusus.

- (3) Menurut umumnya bangunan di wilayah Kabupaten Teluk Wondama diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan permanen;
 - b. Bangunan semi permanen;
 - c. Bangunan sementara.
- (4) Menurut wilayahnya bangunan di wilayah Kabupaten Teluk Wondama diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan di kota klasifikasi I;
 - b. Bangunan di kota klasifikasi II;
 - c. Bangunan di kota klasifikasi III;
 - d. Bangunan di kawasan khusus/tertentu;
 - e. Bangunan di perdesaan.
- (5) Menurut lokasinya bangunan di wilayah Kabupaten Teluk Wondama di klasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan di tepi jalan utama;
 - b. Bangunan di tepi jalan arteri;
 - c. Bangunan di tepi jalan kolektor;
 - d. Bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
 - e. Bangunan di tepi jalan lingkungan;
 - f. Bangunan di tepi jalan desa;
 - g. Bangunan di tepi jalan setapak.
- (6) Menurut ketinggiannya bangunan di wilayah Kabupaten Teluk Wondama diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan bertingkat rendah (satu s.d. dua lantai);
 - b. Bangunan bertingkat sedang (tiga s.d. lima lantai);
 - c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai keatas).
- (7) Menurut luasnya bangunan di wilayah Kabupaten Teluk Wondama diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan dengan luas < dari 100 m²;
 - b. Bangunan dengan luas 100 – 500 m²;
 - c. Bangunan dengan luas 500 – 1.000 m²;
 - d. Bangunan dengan luas > 1.000 m².

- (8) Menurut statusnya bangunan di wilayah Kabupaten Teluk Wondama diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. Bangunan pemerintah;
 - b. Bangunan swasta/pribadi.
- (9) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitasnya, meliputi :
- a. Bangunan gedung sederhana;
 - b. Bangunan gedung semi kompleks;
 - c. Bangunan gedung kompleks.
- (10) Klasifikasi berdasarkan tingkat ketahanan terhadap kebakaran, meliputi :
- a. Ketahanan tinggi;
 - b. Ketahanan sedang;
 - c. Ketahanan rendah.
- (11) Klasifikasi berdasarkan lokasi, meliputi :
- a. Lokasi padat;
 - b. Lokasi sedang;
 - c. Lokasi rendah.
- (12) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan, meliputi :
- a. Bangunan gedung negara;
 - b. Bangunan gedung badan usaha;
 - c. Bangunan gedung perorangan;
 - d. Bangunan sosial.
- (13) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (11) diatur dengan keputusan Bupati.

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dimungkinkan adanya perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung yang telah ditetapkan.

- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung yang diusulkan oleh pemilik tidak boleh bertentangan dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK), Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang dipersyaratkan untuk fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah melalui revisi atau proses perizinan baru untuk bangunan gedung yang bersangkutan.
- (5) Dengan adanya perubahan/penyesuaian fungsi dan/atau klasifikasi suatu bangunan gedung, maka juga harus dilakukan perubahan pada data kepemilikan.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dimanfaatkan, dilestarikan dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta peraturan pelaksanaannya termasuk pedoman dan standar teknisnya.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung laik fungsi dan layak huni, sesuai dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.
- (5) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung sosial, bangunan gedung semi permanen, bangunan darurat, dan bangunan gedung lain yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi dan budaya setempat.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi :
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah
 - b. Status kep
 - c. Izin mendirikan bangunan.

- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib bangunan dan pemanfaatan.

Paragraf 2 Status Hak Atas Tanah

Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun hak orang lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, adalah penguasaan atas tanah yang dibuktikan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan lahan (HPL) dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa tanah adat, pembebasan adat, akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya.
- (3) Dalam status hak atas tanah harus dilengkapi dengan bukti-bukti lainnya yang dapat menggambarkan kondisi lokasi tanah bersangkutan ataupun mengenai batas-batas persil.
- (4) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal (9 ayat (1) huruf a), pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian secara notariil antara pemegang hak atas tanah atau pemiik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat 30 harus memuat dengan jelas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, status tanah, luas tanah, fungsi bangunan yang akan dibangun, waktu berlakunya perjanjian, dan hal-hal lain yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan tetap mengacu pada ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3 Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 11

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksud untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan system informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (4) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain
- (5) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan yang berlaku.
- (6) Bangunan gedung bertingkat yang berfungsi sebagai rumah hunian (permukiman) dan toko, status kepemilikannya dapat dimungkinkan sebagai rumah susun.
- (7) Kepemilikan rumah susun mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 12

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan identitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Bupati.

Paragraf 2
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung yang terdiri atas : kepadatan, ketinggian, sempadan, dan jarak antar bangunan.
- (2) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Teluk Wondama
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan/Kota di Kabupaten Teluk Wondama.
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
 - d. Rencana Detail Tata Ruang Kota
 - e. Rencana Umum Tata Ruang Kota
- (3) Peruntukan lokasi sebagaimana di maksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan dinas/instansi teknis yang menangani atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperoleh pada Dinas Pekerjaan Umum dan Bappeda Kabupaten Teluk Wondama.
- (5) Untuk pembangunan gedung yang dibangun diatas jalan umum, saluran atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau dibawah tanah/air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan fungsi lindung kawasan dan harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati.

Pasal 14

- (6) Setiap gedung dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (7) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran.
- (8) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (9) Setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB sebagai berikut :
- a. Bangunan hunian, KDB maksimum 60 %
 - b. Bangunan keagamaan, KDB maksimum 40 %
 - c. Bangunan usaha, KDB maksimum 50 %
 - d. Bangunan social budaya, KDB maksimum 50 %
 - e. Bangunan khusus, KDB maksimum 40 %

Pasal 15

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pengendalian kepadatan populasi, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, serta keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota/Rencana Detail Tata Ruang Kawasan atau sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Bila belum ditentukan, maka KLB diatur sebagai berikut :
 - a. Daerah perkotaan padat, KLB maksimum 160 %
 - b. Daerah perkotaan tidak padat, KLB maksimum 120 % (daerah pinggiran)
 - c. Daerah perdesaan, KLB maksimum 80 %

Pasal 16

- (1) Koefisien Tapak Basement (KTB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, serta keselamatan dan kenyamanan bangunan/lingkungan.
- (2) Untuk keperluan penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang memadai, lantai basement pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap basement kedua yang diluar tapak bangunan harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman, serta tepi tapak basement tidak boleh melewati sempadan.
- (3) Ketentuan besarnya KTB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bila belum ditentukan, maka KTB diatur maksimum sama dengan KDB.

Pasal 17

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan dan umum.

- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH sebagai berikut :
 - a. Daerah perkotaan padat, KDH minimum 15 %
 - b. Daerah perkotaan tidak padat, KDH minimum 20 %
 - c. Daerah perdesaan, KDH minimum 25 %

Pasal 18

- (1) Ketinggian bangunan apabila tidak ditentukan lain, ditentukan maksimum 15 (lima belas) meter dan tidak boleh melebihi 1,5 kali jaraknya dengan as jalan.
- (2) Persyaratan jumlah lantai bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan harus berjarak dengan persil tetangga sesuai peraturan sempadan yang berlaku.

Pasal 19

- (1) Garis sempadan bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan/tepi sungai/tepi danau/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan bangunan terluar tersebut pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi batas persil/kavling.
- (3) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan bangunan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan.
- (4) Letak garis sempadan samping dan belakang bangunan yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling untuk bangunan satu lantai, minimal 2,5 meter untuk bangunan dua lantai, minimal 3 meter untuk bangunan tiga lantai, serta minimal 3,5 meter untuk 4 lantai, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (5) Garis sempadan pagar depan minimal 1 meter untuk jalan, dan minimal 0,5 meter untuk jalan lokal diukur dari pinggir got.
- (6) Garis terluar atau tritis/overstock yang menghadap kearah tetangga, tidak boleh melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (7) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/overstock harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.

- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan bangunan.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan jarak bebas bangunan gedung diatur lebih lanjut mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 20

- (1) Garis sempadan pantai mengikuti ketentuan sebagai berikut :
 - a. Kawasan perkotaan dan kawasan efektif pariwisata dengan tinggi gelombang < 2 meter, tidak rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 50 meter.
 - b. Kawasan perkotaan dan kawasan efektif pariwisata dengan tinggi gelombang < 2 meter, rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 75 meter.
 - c. Kawasan perkotaan dan efektif pariwisata dengan tinggi gelombang > 2 meter, tidak rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 75 meter.
 - d. Kawasan perkotaan dan efektif pariwisata dengan tinggi gelombang > 2 meter, tidak rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 100 meter.
 - e. Kawasan perdesaan / diluar perkotaan dengan tinggi gelombang < 2 meter, tidak rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 100 meter.
 - f. Kaweasan perdesaan / diluar perkotaan dengan tinggi gelombang > 2 meter, rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 125 meter.
 - g. Kawasan perdesaan / diluar perkotaan dengan tinggi gelombang > 2 meter, tidak rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 125 meter.
 - h. Kawasan perdesaan / diluar perkotaan dengan tinggi gelombang > 2 meter, tidak rentan terhadap abrasi, sempadan minimal 150 meter.
 - i. Kawasan tertentu yang sempadan pantainya telah diatur dalam peraturan dan / atau surat keputusan tersebut.
- (2) Untuk sungai diluar kawasan permukiman, jarak sempadan sisi kiri dan kanan sungai ditetapkan sejauh 20 meter dari tepi sungai tidak bertanggung dan 10 meter di kiri dan kanan sungai bertanggung. Sedangkan untuk sungai yang berada di kawasan terbangun/permukiman, jarak sempadan sungai ditetapkan sejauh 3 meter di kiri dan kanan sungai bertanggung, dengan menyediakan jarak yang cukup untuk pembangunan jalan inspeksi.
- (3) Sempadan danau/waduk minimal 50 meter dari titik pasang tertinggi kearah darat.
- (4) Sempadan kawasan sekitar mata air, ditentukan sebagai berikut :
 - a. Mata air yang berada di daerah permukiman, sempadannya 25 meter dan atau dibuat pembatas fisik yang jelas.
 - b. Mata air yang berada di luar daerah permukiman, sempadannya 200 meter.
- (5) Sempadan jurang minimal 2 kali tinggi jurang dihitung dari tepi jurang.
- (6) Besarnya garis sempadan pantai/sungai/danau/waduk/kawasan sekitar mata air/jurang di luar ayat (1) ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil kajian para ahli.

Pasal 21

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan umum satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling minimum adalah 3 meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan disekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan minimal 2 (dua) meter dengan batas kavling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter.
- (4) Persyaratan jarak batas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan, dan yang tidak mengganggu fungsi utilitas kota, serta pelaksanaan pembangunannya.
- (5) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3 Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 22

- (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 pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah-kaidah bentuk dan karakteristik Arsitektur Tradisional Papua dan lingkungan yang ada di Kabupaten Teluk Wondama.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (5) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.

Pasal 23

- (1) Perbaikan, perubahan, pembangunan kembali sebagian atau seluruhnya bagi bangunan-bangunan yang bernilai sejarah, budaya dan tradisional yang belum diatur oleh peraturan-peraturan yang berlaku harus dengan izin Bupati.
- (2) Pejabat yang berwenang untuk memberikan izin bangun-bangunan, wajib mengarahkan agar kegiatan pembangunan mengarah kepada usaha untuk mempertahankan serta memperkembangkan inti dan gaya Arsitektur Tradisional Papua.

Pasal 24

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan peraturan yang mewajibkan pada samping jalan-jalan tertentu pembangunan serta pemeliharaan pagar.
- (2) Ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1) tidak diwajibkan untuk bangunan pertokoan dan bengkel.

Pasal 25

- (1) Pagar pekarangan yang terletak di tepi jalan yang dapat dilalui oleh kendaraan umum, harus mempunyai garis sempadan pagar.
- (2) Setiap bangunan yang dibangun berdasarkan Peraturan Daerah ini, yang terletak di tepi jalan yang dapat dilalui oleh kendaraan umum, harus dilengkapi dengan pagar sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1).

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar >50 m, pembangunan bangunan diatas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Paragraf 4
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 27

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan kajian lingkungan, AMDAL/UKL-UPL, sesuai yang dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan.
- (3) Jenis bangunan gedung yang wajib dilengkapi dengan kajian lingkungan (AMDAL, UKL-UPL) adalah usaha dan/atau kegiatan yang memungkinkan dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan adalah bila rencana kegiatan tersebut akan :
 - a. Menyebabkan perubahan pada sifat-sifat fisik dan atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang ada, berdasarkan pertimbangan ilmiah.
 - c. Mengakibatkan species-species yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terancam punah atau habitat alaminya mengalami kerusakan.
 - d. Menimbulkan kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (hutan lindung, cagar alam, taman nasional, suaka margasatwa, dan sebagainya) yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan.
 - e. Merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi.
 - f. Mengubah atau memodifikasi areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi.
 - g. Mengakibatkan/menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan/atau pemerintah.
- (4) Penilaian terhadap dokumen hasil kajian lingkungan (AMDAL, UKL-UPL) dilakukan oleh komisi penilai yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Bupati, sedangkan pelaksanaan dan pengawasan terhadapnya ditangani oleh dinas/instansi teknis yang menangani Lingkungan Hidup.
- (5) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus disertai dengan persyaratan AMDAL, UKL-UPL dari instansi yang menangani masalah Lingkungan Hidup.
- (6) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam peraturan yang berlaku.
- (7) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut oleh Bupati.

Paragraf 5
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 28

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Dalam menyusun RTBL, Pemerintah Daerah akan mengikut sertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) disusun berdasarkan rencana yang telah ditetapkan dan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun atau disesuaikan dengan kebutuhan.
- (4) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.
- (5) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk :
 - a. Kawasan terbangun
 - b. Kawasan yang dilindungi dan dilestarikan
 - c. Kawasan baru yang potensial berkembang dan/atau
 - d. Kawasan yang bersifat campuran.

Bagian Keempat Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 29

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (2) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan

Pasal 30

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (1) meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 31

- (1) Setiap bangunan gedung harus direncanakan kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan harus direncanakan dan dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga pada kondisi pembebanan melampaui batas maksimum, bila terjadi keruntuhan, kondisi struktur masih dapat memberi kemudahan evakuasi bagi penghuni dan pengamanan harta benda.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan minimal pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempa.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.

- (5) Tiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.
- (6) Setiap bangunan bertingkat, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunan harus menyatakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (7) Dinas/instansi teknis yang menangani di Kabupaten Teluk Wondama mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 32

- (1) Bangunan gedung selain rumah tinggal, harus dilengkapi dengan system proteksi pasif dan aktif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memiliki pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dilakukan dengan system proteksi pasif meliputi kemampuan, stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Proteksi aktif sebagai pengamanan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.
- (4) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat/perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan dari :
 - a. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.10/KTPS/2000, tentang ketentuan pengamanan terhadap bahaya kebakaran.
 - b. Standar Nasional Indonesia (SNI/SKBI) tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung
 - c. Ketentuan atau standar lain yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang :
 - a. Cara pencegahan bahaya kebakaran
 - b. Cara penanggulangan bahaya kebakaran
 - c. Cara penyelamatan dari bahaya kebakaran
 - d. Cara pendeteksian sumber kebakaran
 - e. Tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas
- (6) Setiap bangunan gedung fungsi/klasifikasi, luas, jumlah lantai, volume bangunan, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

- (7) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan system proteksi pasif dan aktif secara penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Pengamanan terhadap bahaya petir melalui system penangkal petir merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melindungi semua bagian bangunan gedung, termasuk manusia didalamnya terhadap bahaya sambaran petir.
- (2) Sistem penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk ketinggian dan penggunaannya mempunyai resiko terkena sambaran petir.
- (3) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia didalamnya.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat/lokal, dengan kandungan minimal 60 %.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknis sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (5) Pengecualian dari ketentuan ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 3 Persyaratan Kesehatan

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 36

- (1) Jenis, mutu, sifat dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standard dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan system dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap system lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan dan pekarangannya harus dilengkapi dengan system saluran air hujan.
- (2) Saluran air hujan :
 - a. Sebaiknya air hujan seoptimalnya diresapkan kedalam tanah
 - b. Apabila air hujan tidak bisa seoptimalnya tidak bisa diresapkan kedalam tanah, dalam tiap-tiap pekarangan sebaiknya dibuat saluran pembuangan air hujan
 - c. Saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik
 - d. Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran
 - e. Saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku

Pasal 38

- (1) Sistem pembuangan air kotor/atau air limbah yang harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Semua air kotor yang asalnya dari dapur kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
- (3) Semua air kotor harus diolah sebelum dibuang ke saluran air kotor umum kota atau disalurkan ke bangunan pengolahan air kotor komunal bila tersedia.
- (4) Jika hal dimaksud ayat (3) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses pengolahan dan peresapan setempat ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh dinas/instansi teknis yang menanganinya.
- (5) Letak sumur-sumur peresapan atau/dan sumur-sumur penampungan air kotor berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan yang diisyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (6) Pembuatan tangki septic (septic tank) untuk pembuangan air kotor harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Mudah dikuras
 - b. Masuknya air kotor dan keluarnya air lancar
 - c. Pipa pemasukan maupun pipa pengeluaran harus terletak minium 10 cm diatas muka air tanah tinggi
 - d. Setelah selesai dibuat, harus diisi penuh dengan air.
- (7) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku
- (8) Untuk pengelolaan dan pembuangan limbah industri atau lainnya yang dapat memberikan dampak penting terhadap lingkungan mengikuti peraturan perundangan seperti tentang pengelolaan lingkungan hidup dan tentang pengendalian pencemaran.

Pasal 39

- (1) Setiap pembangunan/perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diharuskan memperlengkapi dengan tempat pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum dan estetika terjamin
- (2) Sistem pembuangan kotoran dan sampah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya

- (3) Kapasitas perwadahan sampah atau tempat penampungan sementara harus dihitung berdasarkan fungsi bangunan dan jumlah penghuninya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- (4) Tempat perwadahan sampah harus terbuat dari bahan kedap air, tidak mudah rusak, mempunyai tutup dan mudah diangkut.
- (5) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan terdapat bangunan yang merupakan tempat penampungan sampah sementara (TPS), maka sampah dapat ditampung di TPS untuk diangkut oleh petugas Dinas Kebersihan dan Pertamanan atau/Pengelola Pengangkut Sampah ke tempat Pengelolaan Akhir (TPA)
- (6) Dalam hal penghasil sampah jauh dari TPS dan tidak terlayani oleh pengangkutan sampah, maka sampah-sampah dapat dibakar atau ditimbun dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya di lokasi penghasil sampah.
- (7) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan volume, sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari pembuatan permanen, jendela, pintu, atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, system tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku

- (10) Penerapan system ventilasi alami/buatan harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (11) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan system ventilasi pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai dengan fungsi ruangan dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan 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.

Paragraf 5

Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertical, tersedia akses evakuasi, serta fasilitas dari aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Pasal 44

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) 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 besaran ruang, fungsi ruang bangunan gedung, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram 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 fungsi bangunan, luas bangunan, jumlah pengguna ruang, kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku
- (4) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 46

- (1) akses evakuasi dalam darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung umum bertingkat meliputi system 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 pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas dan mudah dilihat dan dibaca dan dipasang pada jalur keluar, dekat pintu evakuasi, dan/atau pintu/tangga keluar lainnya dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal, untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat/lanjut usia masuk dan keluar ke dan dari bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Rambu-rambu sebagai fasilitas dan elemen bangunan harus digunakan untuk memberikan informasi, arah, penanda, atau petunjuk bagi penyandang cacat.
- (4) Ketentuan menyediakan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 6

Persyaratan Kelengkapan Prasarana dan Sarana

Pasal 48

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. Tempat dan/atau ruang ibadah
 - b. Ruang bayi

- c. Toilet
 - d. Tempat parkir
 - e. Tempat sampah
 - f. Fasilitas komunikasi dan informasi
- (4) Tempat parkir disediakan berdasarkan perhitungan kemudahan atau disediakan dengan luas areal minimal 40% luas lantai bangunan gedung
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, jumlah, ukuran, dan penempatan prasarana dan sarana bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB V PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama Izin Mendirikan Bangunan

Paragraf 1 Arahan Perencanaan

Pasal 49

- (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c adalah mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah
- (2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di Wilayah Kabupaten Teluk Wondama, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (3) Orang, Badan/Lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Teluk Wondama, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati, Cq Kepala Dinas Teknis yang menangani, dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Distrik, dan Kepala Kampung.
- (4) Sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan gedung, calon pemilik bangunan harus berkonsultasi dan mendapat keterangan dari dinas/instansi teknis yang menangani rencana Kota/Kabupaten pada lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan.

Paragraf 2
Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 50

- (1) Sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Dinas/Instansi teknis yang menangani, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi :
 - a. Jenis/peruntukan bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan
 - b. Ketinggian bangunan yang diizinkan
 - c. Jumlah lantai/lapis bangunan di atas/ di bawah permukaan tanah diizinkan.
 - d. Garis sempadan yang berlaku;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KTB maksimum yang diizinkan;
 - h. KDH minimum yang diwajibkan;
 - i. Persyaratan-persyaratan bangunan;
 - j. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
 - k. Jaringan utilitas di lokasi dan ;
 - l. Hal-hal lain yang dipandang perlu.
- (2) Pemerintah Daerah melalui Dinas/Instansi Teknis yang menangani wajib memberikan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 3
Keputusan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 51

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) harus diajukan kepada Bupati melalui dinas/instansi yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung di Kabupaten Teluk Wondama
- (2) Lembar isian Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Bupati.
- (3) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus dilampiri dengan :
 - a. Gambar situasi;
 - b. Gambar denah
 - c. Gambar Tampak
 - d. Gambar potongan dan salah satunya memotong/melintang jalan
 - e. Gambar struktur
 - f. Foto copy KTP/Identitas diri
 - g. Surat Pengantar dari Distrik
 - h. Salinan atau Foto Copy bukti kepemilikan tanah/surat-surat tanah yang disahkan oleh Kepala Distrik setempat
 - i. Persetujuan/Izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan

- j. Foto copy akte Pendirian Perusahaan NPWP bagi perusahaan bersangkutan/Badan Hukum
- k. Foto copy tanda pelunasan PBB
- l. Foto copy persetujuan prinsip membangun dan/atau rekomendasi Bupati jika diperlukan (perumahan comersial/bisnis)
- m. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak (SPP) dari BPKN untuk perusahaan Modal Asing (PMA) Penanaman Modal dalam Negeri (PMDM)
- n. Foto copy aspek penguasaan dan penatagunaan tanah (perubahan fungsi).

Paragraf 4
Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan Bangunan

Pasal 52

- (1) Dinas/Instansi yang menangani, mengadakan pemeriksaan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.
- (2) Pemeriksaan terhadap permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Dinas/Instansi teknis yang menangani memberikan tanda terima permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma.
- (4) Dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut pada ayat (2), dinas/instansi teknis yang menangani menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (4) untuk Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang memenuhi persyaratan teknis.
- (6) Untuk permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan dinas/instansi yang menangani, kemudian untuk diajukan kembali.

Pasal 53

- (1) Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditandatangani oleh Bupati Kepala Daerah atau Pejabat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan biaya Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Surat Izin Mendirikan Bangunan dapat dicabut bila hasil pelaksanaan secara prinsip tidak sesuai dengan rencana.

Pasal 54

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan ditolak apabila :
 - a. Persyaratan/ketentuan pembangunan bangunan gedung tidak dipenuhi
 - b. Bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang digunakannya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Teluk Wondama
 - c. Adanya keberatan yang diajukan pihak lain dan dibenarkan oleh Pemerintah
 - d. Pada lokasi tersebut sudah ada rencana peruntukan lain dari Pemerintah
 - e. Bertentangan dengan Undang-Undang, Peraturan Daerah Provinsi atau Peraturan lainnya tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 55

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal :

- (1) Pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak mengubah denah, konstruksi maupun arsitektur dari bangunan semula yang telah mendapat izin
- (2) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat sebagai berikut :
 - a. Ditempatkan di halaman belakang
 - b. Luas tidak melebihi 5 (lima) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter
- (3) Membuat kolam hias, taman, tiang bendera di halaman pekarangan rumah
- (4) Mendirikan bangunan sementara/darurat yang menunjang kegiatan pertanian, upacara, perayaan, dan pembangunan.

Pasal 56

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan adalah :

- (1) Tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan, terutama bagi bangunan-bangunan komersial
- (2) Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan
- (3) Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan
- (4) Tidak sesuai dengan peruntukannya
- (5) Mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa izin pemilik atau kuasanya yang sah

Pasal 57

- (1) Bupati dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
 - a. Dalam waktu 1 (satu) tahun 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 ketentuan-ketentuan yang keliru
 - d. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan
- (2) Pencabutan Surat Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Surat Keputusan Bupati kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya.
- (3) Sebelum keputusan dimaksud ayat (2) pasal ini dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Pasal 58

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dikerjakan setelah dinas/instansi teknis yang menangani menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 59

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

Pasal 60

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan tentang peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku

Pasal 61

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan bangunan dua lantai dapat dilakukan oleh pengawas perorangan yang ahli, sedangkan untuk bangunan luas lebih dari 500m²

atau bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai dilakukan oleh Badan Hukum yang memiliki kualifikasi sesuai peraturan yang berlaku.

- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas Dinas/Instansi teknis berwenang untuk :
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap 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/Instansi teknis yang menangani tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 62

- (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 sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings)
 - c. Foto copy tanda pembayaran retribusi
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, Kepala Dinas/Instansi teknis yang menangani atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Bagian Ketiga Merobohkan Bangunan

Pasal 63

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
 - a. Rapuh
 - b. Membahayakan keselamatan umum
 - c. Tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan ketentuan lain yang berlaku
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan izin untuk merobohkan bangunannya
- (3) Sebelum mengajukan Permohonan Izin Merobohkan Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas/Instansi teknis yang menangani, meliputi :
 - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan
 - b. Persyaratan merobohkan bangunan
 - c. Cara merobohkan bangunan
 - d. Hal-hal lain yang dianggap perlu

Pasal 64

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

Pasal 65

- (1) Permohonan Izin Merobohkan Bangunan harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati oleh Perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas/Instansi teknis yang menangani.
- (2) Formulir isian tersebut pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Bupati.
- (3) Jangka waktu penerbitan Surat Keputusan dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lambat 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

Pasal 66

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan memohon IMB yang baru kepada Bupati.

Pasal 67

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Sertifikat laik fungsi sebagaimana disebut pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (3) Dinas/Instansi teknis yang menangani mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat maupun teknis.
- (4) Dinas/Instansi teknis yang menangani memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Pasal 68

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dinas/instansi teknis yang menangani dapat minta kepada pemilik bangunan untuk dapat memperlihatkan Sertifikat Laik Fungsi berserta lampirannya.
- (2) Kepala Dinas/Instansi teknis yang menangani dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Dalam hal terjadi ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati akan mencabut IMB yang telah diterbitkan.
- (4) Dinas/Instansi teknis yang menangani mengadakan penelitian atas permohonan Izin Merobohkan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat permohonan Izin Merobohkan Bangunan diajukan.
- (5) Dinas/Instansi teknis yang menangani memberikan tanda terima permohonan Izin Merobohkan Bangunan apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (6) Dinas/Instansi teknis yang menangani memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan yang diajukan dalam Izin Merobohkan Bangunan yang telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

- (7) Setelah diterbitkannya rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Dinas/Instansi teknis yang menangani, menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar oleh pemohon sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (8) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pemohon membayar retribusi.
- (9) Setelah retribusi dilunasi, Bupati mengeluarkan Izin Merobohkan Bangunan untuk bangunan yang bersangkutan kepada pemohon.

Pasal 69

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 15 hari kerja setelah Izin Merobohkan Bangunan diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam Izin Merobohkan Bangunan.

Pasal 70

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik Izin Merobohkan Bangunan harus menempatkan salinan Izin Merobohkan Bangunan beserta lampirannya dilokasi 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 dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan dalam Izin Merobohkan Bangunan
 - 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 Izin Merobohkan Bangunan

BAB VI PENYELENGGARAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 71

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan secara tertib, menjamin keandalan bangunan gedung, dan mempertimbangkan resiko bagi para penyelenggara baik pada tahap pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pada tahap pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Pembangunan gedung, yang meliputi kegiatan perencanaan teknis dan kegiatan pelaksanaan konstruksi beserta pengawasannya, dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembangunan, pemanfaatan pelestarian maupun pada tahap pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara kewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab IV.
- (5) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri dari atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, pengguna bangunan gedung.
- (6) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua Pembangunan Bangunan Gedung

Pasal 72

- (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 pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik pihak lain.

- (4) Pembangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 73

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M² dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati.
- (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) Perencanaan bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan-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 Pelaksanaan Pekerjaan (RKS)
- (6) Ketentuan pada ayat (1), (2), dan (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan :
- a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas/instansi teknis yang menangani.
 - b. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain :
 - Memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan.
 - Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapisan lantai bangunan
 - Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya
 - Memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m²
 - Membuat pemisah halaman tanpa mengubah jaringan lain
 - c. Bangunan-bangunan tradisional Papua
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.

- (8) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitasnya bangunan gedung.

Pasal 74

- (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 berbadan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 75

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan fungsi sebagaimana ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (3) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis.
- (4) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (5) Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Paragraf 2 Retribusi

- (1) Sebelum memulai pekerjaan, pemohon IMB wajib membayar retribusi terlebih dahulu.
- (2) Besarnya retribusi diberitahukan kepada pemohon secara tertulis dan besarnya diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Bupati.
- (3) Pembayaran retribusi IMB tersebut ayat (1) dilakukan selambat-lambatnya 15 hari kerja setelah surat pemberitahuan diterima oleh pemohon.
- (4) Retribusi yang telah dibayar tidak bisa diminta kembali.
- (5) Balik nama atas IMB dikenakan biaya retribusi sebesar 10 % dari besarnya perhitungan kembali retribusi IMB yang bersangkutan

Pasal 77

- (1) Biaya Izin Merobohkan Bangunan terdiri dari :
 - a. Biaya formulir pendaftaran
 - b. Biaya pengawasan
 - c. Biaya retribusi merobohkan bangunan
- (2) Besarnya biaya-biaya tersebut pada ayat (1) pasal ini ditetapkan berdasarkan pada nilai bangunan, lokasi bangunan, status bangunan, kelas bangunan, tingkat bangunan dan luas lantai bangunan.
- (3) Ketentuan mengenai biaya Izin Merobohkan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati

Bagian Keempat Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 78

- (1) Bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan ditetapkan.
- (2) Penetapan bangunan dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada 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 dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 79

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) 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 Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah hasil pengkajian teknis.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kecuali untuk rumah tinggal dilakukan oleh pengkajian teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah

Bagian Keenam
Hak dan Kewajiban Pemilik dan Bangunan Gedung

Pasal 80

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
 - a. Mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan
 - b. Melaksanakan pembangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah
 - c. Mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah
 - d. Mendapat insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari pemerintah daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan
 - e. Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari pemerintah daerah
 - f. Mendapat ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban :
 - a. Menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya
 - b. Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - c. Melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - d. Meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan

BAB VII PENGAWASAN DAN PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama Pengawasan

Pasal 81

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan Daerah ini ditugaskan kepada kepala Dinas Pekerjaan Umum atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati

Bagian Kedua Peran Masyarakat

Pasal 82

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat berperan dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan sendiri, dan juga berperan mendorong upaya meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung lain pada umumnya.
- (2) Peran masyarakat dapat terwujud dengan melaksanakan hak dan kewajiban serta tanggung jawab atas dasar keinginan dan kehendak sendiri, demi terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan dapat :
 - a. Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan
 - b. Memberi masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung
 - c. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan
 - d. Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum

BAB VIII PEMBINAAN

Pasal 83

- (1) Lingkungan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bagi masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan :
 - a. Menetapkan kebijakan pengembangan bangunan gedung
 - b. Menerbitkan dan menyebarluaskan peraturan perundang-undangan gedung dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait
 - c. Melembagakan peraturan perundang-undangan lainnya di bidang bangunan gedung
- (4) Pemerintah menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (5) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di daerah.
- (6) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- (7) Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV.

BAB IX PENYIDIKAN

Pasal 84

- (1) Selain oleh Pejabat Umum, Penyidikan Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil berwenang :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran.
 - b. Melakukan Tindakan Pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan.

- c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa Tanda pengenal diri tersangka.
- d. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindakan pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka dan keluarga.

BAB X SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 85

- (1) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan atau persyaratan dan atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan Sanksi Administrasi dan/atau sanksi pidana.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. Peringatan tertulis
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung
 - e. Pembekuan Izin Mendirikan Bangunan Gedung
 - f. Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Gedung
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung atau
 - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung
- (3) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini sehingga bangunan gedung tidak laik fungsi dan mengakibatkan kecelakaan dan atau hilangnya nyawa orang lain maka dikenakan sanksi pidana paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20 % (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung atau sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Izin Mendirikan Bangunan tersebut harus sudah dimiliki dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun, sedangkan untuk penyesuaian dengan syarat-syarat yang tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.
- (4) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang telah diajukan tetapi belum diputuskan, akan disesuaikan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 86

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

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

Ditetapkan di Rasiei
pada tanggal 17 Januari 2011

BUPATI TELUK WONDAMA,

ALBERT H. TOREY

Diundangkan di Rasiei
pada tanggal 17 Januari 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TELUK WONDAMA,

Drs. A.R. MAKATITA
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 19540114 197710 1 001

Lembaran Daerah Kabupaten Teluk Wondama Nomor 2 Tahun 2011