



**BUPATI SUKAMARA  
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUKAMARA  
NOMOR 3 TAHUN 2014**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SUKAMARA,**

- Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan di Kabupaten Sukamara agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah maka perlu dilakukan Pengendalian Pemanfaatan Ruang;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keamanan dan keselamatan penghuni dan lingkungannya maka pelaksanaannya 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 diwujudkan sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c diatas, perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2002 tentang pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya, dan Kabupaten Barito Timur di Provinsi Kalimantan Tengah (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4180);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 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);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Pembinaan dan Peran Masyarakat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
11. Peraturan Pemerintah Tahun Nomor 140 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
13. Keputusan Presiden Nomor 84/P Tahun 2009;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Layak Fungsi Bangunan Gedung;

20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kabupaten;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/PRT/M/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
30. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
31. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
32. Peraturan Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Sukamara (Lembaran Daerah Kabupaten Sukamara Tahun 2008 Nomor 08, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 03) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2008 Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Sukamara (Lembaran Daerah Kabupaten Sukamara Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 11);
33. Peraturan Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 14 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukamara Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Sukamara Tahun 2012 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 18).

**Dengan persetujuan bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN SUKAMARA**

**dan**

**BUPATI SUKAMARA**

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUKAMARA TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sukamara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah Kabupaten Sukamara.
3. Bupati adalah Bupati Sukamara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah Kabupaten Sukamara.
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sukamara.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sukamara.
7. 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, baik berupa bangunan gedung, bangunan bukan gedung.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau diatas permukaan air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
10. Mendirikan Bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
11. Merobohkan Bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
12. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
13. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
14. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima ) tahun.

15. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
16. Bangunan Gedung Untuk Kepentingan Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha maupun sosial dan budaya.
17. Bangunan Fungsi Khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.
18. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka penyusunan pemanfaatan ruang kota terdiri dari Rencana Induk Kota selanjutnya disingkat RIK atau Rencana Umum Tata Ruang Kota selanjutnya disingkat RUTRK, Rencana Bagian Wilayah Kota selanjutnya disingkat RBWK atau Rencana Detail Tata Kota selanjutnya disingkat RDTK dan Rencana Tata Kota selanjutnya disingkat RTK atau Rencana Teknik Ruang Kota selanjutnya disingkat RTRK.
19. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
20. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
21. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, selanjutnya disingkat RDTRKP, adalah penjabaran dari RTRW kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
22. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, 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.
23. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
24. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
25. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
26. Standart Nasional Indonesia, selanjutnya disingkat SNI, adalah acuan normatif yang menetapkan indeks bahan dan indeks tenaga kerja untuk dijadikan acuan dasar yang seragam bagi para pelaksana pekerjaan pembangunan gedung.
27. 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.
28. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan dan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran bangunan gedung.

29. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
30. Izin Mendirikan Bangunan, selanjutnya disingkat IMB, adalah izin tertulis yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
31. Pemegang Izin adalah pemegang IMB baik perorangan, badan hukum, badan-badan usaha pemerintah/swasta serta badan-badan sosial lainnya yang namanya dicantumkan dalam surat IMB.
32. Hak Atas Tanah adalah hak seseorang atas tanah baik berupa hak milik dan hak-hak lainnya menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
33. Koefisien Dasar Bangunan, selanjutnya disingkat KDB, adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
34. Koefisien Lantai Bangunan, selanjutnya disingkat KLB, adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
35. Koefisien Daerah Hijau, selanjutnya disingkat KDH, adalah bilangan pokok atas perbandingan luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
36. Koefisien Tapak Basement, selanjutnya disebut KTB, adalah angka presentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah, perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
37. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh didirikan bangunan.
38. Garis Sempadan Bangunan, selanjutnya disingkat GSB, adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh didirikan bangunan.
39. Garis Sempadan Sungai, selanjutnya disingkat GSS, adalah garis pada halaman pekarangan rumah yang ditarik sejajar dengan garis as sungai dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh didirikan bangunan.
40. Garis Sempadan Jalan, selanjutnya disingkat GSJ, adalah garis pada pagar luar rumah yang ditarik sejajar dengan garis as jalan dan merupakan batas bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh didirikan bangunan.
41. Ruang Terbuka Hijau, selanjutnya disingkat RTH, adalah ruang-ruang dalam kota/wilayah yang lebih luas baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan.
42. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari atas permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
43. Jalan Arteri adalah jalan yang melayani angkutan pengumpulan/pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien.
44. Jalan Kolektor adalah jalan yang melayani angkutan pengumpulan/ pembagian daerah dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi.

45. Jalan Lokal adalah jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
46. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
47. Tim Ahli Bangunan Gedung, selanjutnya disingkat TABG, 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 anggotanya ditunjuk berdasarkan kasus per kasus yang disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
48. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
49. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dan pengguna bangunan gedung.
50. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
51. 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.
52. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
53. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta sarana dan prasarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
54. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
55. Pemugaran adalah Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan melalui kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
56. Pestaarian 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.
57. Pembongkaran adalah suatu kegiatan atau tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan karena bangunan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi. Pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan dan bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.
58. 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.
59. 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.
60. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum atau instansi/lembaga pemerintah sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

61. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, selanjutnya disingkat PPNS, adalah pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
62. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
63. Analisa Dampak Lingkungan, selanjutnya disingkat AMDAL, adalah analisa dari hasil studi mengenai dampak penting usaha atau kegiatan yang direncanakan terhadap lingkungan hidup dalam satu kesatuan hamparan ekosistem.
64. Kas Daerah adalah kas daerah Kabupaten.

## **BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 2**

Fungsi dan Klasifikasi bangunan meliputi bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.

### **Bagian Kedua Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1 Fungsi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 3**

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (5) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (6) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, jasa perhotelan, jasa wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (7) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.



- (8) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 Presiden/Menteri.

## **Paragraf 2** **Klasifikasi Bangunan Gedung**

### **Pasal 4**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan/atau luasnya kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
  - a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi meliputi :
  - a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi :
  - a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
  - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
  - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi meliputi :
  - a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi jarang.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian bangunan meliputi:
  - a. bangunan gedung bertingkat tinggi, dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang, dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat rendah, dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikannya meliputi :
  - a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung milik perorangan.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan luasnya meliputi :
  - a. bangunan gedung kecil;
  - b. bangunan gedung sedang; dan
  - c. bangunan gedung besar.

### **Pasal 5**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB gedung.

- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, dimana dalam IMB gedung berdasarkan RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.

**Bagian Ketiga**  
**Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Bukan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Fungsi Bangunan Bukan Gedung**

**Pasal 6**

Fungsi Bangunan Bukan Gedung adalah merupakan bangunan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.

**Paragraf 2**  
**Klasifikasi Bangunan Bukan Gedung**

**Pasal 7**

Klasifikasi Bangunan Bukan Gedung meliputi :

- a. Pelataran untuk parkir, lapangan olahraga seperti lapangan tenis, basket, bola, taman kota, dan atau sejenisnya;
- b. Pedestrian;
- c. Pondasi, tanki dan tau sejenisnya;
- d. Pagar tembok/besi dan atau tanggul/turap dan atau sejenisnya;
- e. Septick tank/bak penampungan bekas air kotor, instalasi limbah, dan/atau sejenisnya;
- f. Sumur resapan dan atau sejenisnya;
- g. Teras tidak beratap atau tempat pencucian dan atau sejenisnya;
- h. Dinding penahan tanah dan atau sejenisnya;
- i. Jembatan penyebrangan orang, jembatan jalan perumahan, jembatan jalan ke perkebunan dan pertanian dan atau sejenisnya;
- j. Penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air bersih, gardu listrik beserta jaringannya, gardu telpon beserta jaringannya, jaringan air bersih dan atau sejenisnya;
- k. Kolam renang, kolam ikan, tambak dan atau sejenisnya;
- l. Gapura, patung, monument, menara, tugu, bundaran dan atau sejenisnya ;
- m. Menara telekomunikasi dan atau sejenisnya; dan
- n. Bangunan reklame dan atau sejenisnya.

**Bagian Keempat**  
**Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

**Pasal 8**

- (1) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

**BAB III**  
**PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 9**

- (1) Setiap bangunan gedung yang telah dibangun wajib dimanfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) 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. izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (5) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan yang dibangun pada daerah lokasi terkena bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi alam, kondisi sosial, dan kondisi budaya setempat.
- (6) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan yang dibangun pada daerah lokasi rawan bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi alam, kondisi sosial, dan kondisi budaya setempat.

**Pasal 10**

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat dilokasi terkena bencana, dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keamanan, keselamatan, kesehatan pengguna dan lingkungan, serta jangka waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi terkena bencana dan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) dan ayat (6) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keamanan, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, serta sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Administratif**

**Paragraf 1**  
**Status Atas Tanah**

**Pasal 11**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

- (2) 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.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (4) Status hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa SKT, Akta Jual Beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya.
- (5) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan gedung.

**Paragraf 2**  
**Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

**Pasal 12**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.
- (4) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilikan bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak bangunan tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Teknis**

**Paragraf 1**  
**Persyaratan Tata Bangunan Umum**

**Pasal 13**

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung**

**Pasal 14**

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW kabupaten, RDTRK dan/atau RTBL.

- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (4) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (5) Apabila RTRW Kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara dengan memperhatikan aspek tata ruang di masa mendatang.
- (6) Apabila RTRW Kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (7) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan/dibongkar.
- (8) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Paragraf 3**

#### **Koefisien Dasar Bangunan**

#### **Pasal 15**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan secara teknis dengan memperhatikan aspek keamanan dan aspek keselamatan.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (3) Penetapan KDB didasarkan pada luas kavling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.
- (4) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi keandalan bangunan yang diatur dalam KDB yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (5) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (6) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RDTRKP atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memiliki, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Setiap bangunan hanya diperkenankan dibangun/didirikan sebanyak-banyaknya 60% (enam puluh per seratus) sampai dengan 80% (delapan puluh per seratus) dari luas persil sisanya untuk penghijauan pada daerah zona permukiman.
- (8) Setiap bangunan hanya diperkenankan dibangun/didirikan sebanyak-banyaknya 80% (delapan puluh per seratus) sampai dengan 100% (seratus per seratus) dari luas persil sisanya untuk penghijauan pada daerah zona perdagangan.

- (9) Untuk bangunan pertokoan atau perdagangan, seluruh permukaan luas persil tidak dapat digunakan untuk denah bangunan kecuali jika cukup tersedia cahaya alam dan sirkulasi udara yang baik secara alam maupun mekanis dan tersedia lahan parkir.

**Paragraf 4**  
**Koefisien Lantai Bangunan**

**Pasal 16**

- (1) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal bangunan gedung.
- (2) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keamanan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.
- (3) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keamanan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, serta keamanan, keselamatan dan kenyamanan pengguna umum.
- (4) Untuk dominasi fungsi dermaga dan penunjang kegiatan pelabuhan ditetapkan KLB kurang dari 1 (satu), KDB 40% (empat puluh per seratus) sampai dengan 60% (enam puluh per seratus).
- (5) Untuk dominasi fungsi perdagangan dan jasa komersil ditetapkan KDB 80% (delapan puluh per seratus) sampai dengan 100% (seratus per seratus), maksimal 100% (seratus per seratus), KLB 1 (satu) sampai dengan 2 (dua).
- (6) Untuk dominasi fungsi perumahan ditetapkan KDB 60% (enam puluh per seratus) sampai dengan 80% (delapan puluh per seratus), KLB kurang dari 1 (satu).
- (7) Untuk dominasi fungsi campuran ditetapkan KDB 30% (tiga puluh per seratus) sampai dengan 60% (enam puluh per seratus), KLB 2 (dua).

**Paragraf 5**  
**Ketinggian Bangunan dan Pagar**

**Pasal 17**

- (1) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal sesuai fungsi zonasinya.
- (2) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan RTRK.
- (3) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan atau pengguna, serta keserasian dengan lingkungan.
- (4) Ketinggian bangunan berdasarkan jumlah lantainya diatur sebagai berikut:
  - a. Untuk zona pemukiman ditetapkan maksimal 2 (dua) lantai;
  - b. Untuk zona perdagangan/industri/jasa ditetapkan 3 (tiga) sampai 4 (empat) lantai. Apabila ada penambahan jumlah lantai lebih dari 4 (empat) maka harus mendapatkan persetujuan dari Bupati.
- (5) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan tetangga.
- (6) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m (tiga meter) diatas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat, maka tinggi tembok maksimum 7 m (tujuh meter) dari permukaan pekarangan.

- (7) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,5 m (satu koma lima meter) diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk bangunan industri maksimal 2 m (dua meter) diatas permukaan tanah pekarangan.
- (8) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (7), dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal 1 m (satu meter) diatas permukaan tanah pekarangan.
- (9) Untuk bangunan-bangunan tertentu Bupati dapat menetapkan peraturan lain mengenai ketinggian bangunan yang diijinkan.

**Paragraf 6**  
**Garis Sempadan Bangunan**

**Pasal 18**

- (1) GSB ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat.
- (2) Dalam mendirikan atau memperbaiki seluruhnya atau sebagian dari suatu bangunan, GSB tidak boleh dilanggar.
- (3) Apabila GSB belum ditetapkan, maka Pemerintah Daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan izin mendirikan bangunan.
- (4) Penempatan GSB didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (5) Ketentuan GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (6) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah (*basement*) maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (7) Bagian dari bangunan tidak boleh menutupi/menghalangi/mengganggu saluran drainase yang ada disekitarnya.

**Paragraf 7**  
**Garis Sempadan**  
**(Samping dan Belakang Bangunan Gedung)**

**Pasal 19**

- (1) Garis sempadan samping kiri, kanan, serta belakang bangunan terhadap batas persil diatur Pemerintah Daerah dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan sesuai rencana tata ruang, RTBL, dan peraturan bangunan setempat.
- (2) Sepanjang tidak ada jarak bebas samping maupun belakang bangunan yang ditetapkan, maka Pemerintah Daerah menetapkan besarnya garis sempadan tersebut setelah mempertimbangkan keamanan dan keselamatan, yang ditetapkan pada setiap permohonan izin mendirikan bangunan.
- (3) Untuk bangunan tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan/atau bahan beracun dan berbahaya, maka Pemerintah Daerah dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak antar bangunan satu dengan lainnya yang harus dipatuhi.
- (4) Pada daerah intensitas bangunan padat/rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
  - a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh centimeter) ke arah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;

- c. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;
- d. Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.

**Paragraf 8**  
**Garis Sempadan Pantai/Danau/Sungai**

**Pasal 20**

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai, apabila tidak ditetapkan lain adalah sebesar 100 m (seratus meter) dari garis pasang tertinggi, dan 50 m (lima puluh meter) untuk bangunan gedung di tepi danau.
- (2) Kriteria yang digunakan sebagai dasar penetapan garis sempadan sungai yaitu :
  - a. sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan;
  - b. sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan;
  - c. sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan;
  - d. sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan;
- (3) GSS bertanggung di luar kawasan perkotaan, ditetapkan sekurang-kurangnya 5 m (lima meter) di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (4) GSS bertanggung di dalam kawasan perkotaan, ditetapkan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (5) GSS tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, ditetapkan berdasarkan lebar sungai pada saat muka air banjir tertinggi yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Khusus untuk daerah-daerah tertentu yang mempunyai sungai dengan lebar lebih dari 50 m (lima puluh meter), pembangunan bangunan di atas 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 tidak merusak lingkungan.
- (7) GSS tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan sebagai berikut :
  - a. Sungai yang mempunyai kedalaman sampai dengan 3 m (tiga meter), ditetapkan jaraknya sekurang-kurangnya 7 m (tujuh meter) dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;
  - b. Sungai yang mempunyai kedalaman diantara 3 m (tiga meter) sampai dengan 5 m (lima meter), ditetapkan sekurang-kurangnya jaraknya 12 m (dua belas meter) yang dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;
  - c. Sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 5 m (lima meter), ditetapkan jaraknya sekurang-kurangnya 20 m (dua puluh meter) yang dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.

**Paragraf 9**  
**Jarak Antar Bangunan**

**Pasal 21**

- (1) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, dan kesehatan.
- (2) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada rencana jaringan utilitas umum di kawasan tersebut.



- (3) Jarak antar bangunan dengan batas persil yang renggang, sisi bangunan yang didirikan memiliki jarak bebas pada sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (4) Jarak antar bangunan dengan batas persil yang rapat tidak berlaku ketentuan pada ayat (1), kecuali jarak bangunan bagian belakang.
- (5) Jarak bebas antar masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling ditetapkan 4 m (empat meter).

#### **Pasal 22**

Pada batas persil yang renggang untuk bangunan gedung bertingkat, setiap penambahan lantai jarak bebas antar masa/blok bangunan satu dengan lainnya ditambah 0,50 m (nol koma lima puluh meter) dari jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,50 m (dua belas koma lima puluh meter), kecuali bangunan rumah tinggal.

#### **Pasal 23**

Pada bangunan rapat dari lantai 1 (satu) hingga lantai 4 (empat), samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedangkan untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 22.

#### **Pasal 24**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal jarang dengan perpetakan yang sudah teratur, pada denah dasar dan bertingkat ditentukan :
  - a. Rumah besar, lebar dari batas pekarangan samping 4 m (empat meter) atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
  - b. Rumah sedang, lebar dari batas pekarangan samping 3 m (tiga meter) atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
  - c. Rumah kecil, lebar dari batas pekarangan samping 0 m (nol meter) sampai dengan 1 m (satu meter) atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
- (2) Pada bangunan rumah tinggal batas persil renggang dengan bentuk perpetakan yang tidak teratur atau perpetakannya belum diatur, maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan rencana kota, maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### **Pasal 25**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal batas persil renggang, salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Untuk pencahayaan dan penghawaan pada bagian ruang garasi diharuskan ada ruang terbuka dengan luas minimal 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi).

#### **Pasal 26**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal batas persil rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.
- (2) Panjang bangunan rumah tinggal batas persil rapat maupun bangunan bukan rumah tinggal batas persil rapat maksimal 60 m (enam puluh meter).

#### **Pasal 27**

Panjang bangunan batas persil rapat setiap kelipatan maksimal 15 m (lima belas meter) ke arah dalam, harus disediakan ruang terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi), dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.

### **Pasal 28**

- (1) Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 m (enam meter), ditetapkan jarak bebas sepanjang sisi samping kiri dan kanan pekarangan minimal 3 m (tiga meter) serta jarak bebas sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 m (lima meter) dengan memperhatikan dan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Tinggi tampak bangunan industri dan gudang yang lebih dari 6 m (enam meter), ditetapkan jarak bebas depan sesuai dengan GSB yang telah ditentukan.

### **Pasal 29**

Jarak bebas antar bangunan dalam suatu tampak diatur sebagai berikut :

- a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal 2 (dua) kali jarak bebas yang ditetapkan.
- b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan.
- c. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

### **Pasal 30**

Dalam hal jarak antara GSB dan GSJ kurang dari jarak bebas yang ditetapkan, maka jarak bidang tampak terluar dengan GSJ pada lantai 2 (dua) atau lebih minimal sama dengan jarak bebas yang ditetapkan.

### **Pasal 31**

- (1) Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas.
- (2) Dalam hal dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1,80 m (satu koma delapan puluh meter) dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh apabila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi 1,80 m (satu koma delapan puluh meter) diatas permukaan lantai tingkat dan melebihi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

### **Pasal 32**

- (1) Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSJ.
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut minimal 8 m (delapan meter) untuk bangunan rumah tinggal dan 20 m (dua puluh meter) untuk bangunan bukan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan pada ayat (2), letak pintu pagar kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.

### **Paragraf 10**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung Umum**

### **Pasal 33**

- (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 bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung 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) Segala ketentuan tentang persyaratan arsitektur yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 34**

- (1) Bangunan tempat tinggal minimal memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan, dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni dan tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.

#### **Pasal 35**

- (1) Perubahan fungsi dan penggunaan ruangan suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penggunaannya.
- (2) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar.

### **Paragraf 11 Penampilan Gedung**

#### **Pasal 36**

- (1) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya, atau sebagai pedoman arsitektur atau panutan bagi lingkungannya.
- (2) Bangunan yang didirikan pada batas samping persil, tampak bangunannya harus bersambungan secara serasi dengan tampak bangunan atau dinding yang telah ada di sebelahnya.

### **Paragraf 12 Tata Ruang Dalam**

#### **Pasal 37**

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana, guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh kebakaran atau angin.
- (2) Dalam hal denah bangunan gedung berbentuk T, L atau U, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau dilatasi untuk mencegah terjadinya kerusakan akibat angin, kebakaran atau penurunan tanah.
- (3) Denah bangunan gedung berbentuk sentris (bujur sangkar, segi banyak atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang dalam mengantisipasi terjadinya kebakaran.
- (4) Atap bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi yang kuat dan terbuat dari bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan akibat kebakaran.

- (5) Bentuk bangunan gedung harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang yang berbeda di dalam bangunan dimungkinkan mendapatkan pencahayaan dan penghawaan alami.
- (6) Pada bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus (WC), ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang.

**Paragraf 13**  
**Keseimbangan, Keselarasan, Keserasian**

**Pasal 38**

- (1) Penempatan bangunan gedung tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas kendaraan dan prasarana umum.
- (2) Pada jalan-jalan tertentu, perlu ditetapkan penampang (profil) bangunan untuk memperoleh tampak koridor jalan yang memenuhi syarat keindahan dan keserasian.
- (3) Setiap bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus serasi dengan bangunan yang dilestarikan tersebut.
- (4) Bentuk bangunan gedung harus dirancang untuk terciptanya ruang bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (5) Bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang dirancang kemudian, dengan tidak menyimpang dari persyaratan fungsinya.

**Paragraf 14**  
**Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

**Pasal 39**

- (1) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu harus dilengkapi dengan AMDAL dan/atau UKL-UPL sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran harus dilengkapi dengan sarana pengolah limbah sebelum dibuang ke saluran umum.
- (3) Jenis usaha dan/atau kegiatan yang wajib dienkapi AMDAL dan/atau UKL-UPL dapat dilihat lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan dibidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (4) Setiap permohonan IMB untuk jenis usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud ayat (3) harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah AMDAL dan/atau UKL-UPL sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukum sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf 15**  
**Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**

**Pasal 40**

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) Dalam penyusunan RTBL, Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) RTBL disusun dan ditetapkan berdasarkan kondisi lingkungan dan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.

- (4) RTBL digunakan untuk mengendalikan 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, ekologi dan kualitas visual.

**Bagian Keempat**  
**Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung Umum**

**Pasal 41**

Persyaratan keamanan dan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran, dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

**Paragraf 1**  
**Persyaratan Keselamatan Ketahanan Konstruksi**

**Pasal 42**

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan agar kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan keamanan/keselamatan (*safety*), serta memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum apabila terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan bagi pengguna bangunan gedung untuk menyelamatkan diri.
- (3) Apabila bangunan gedung terletak pada lokasi tanah yang dapat terjadi goyangan gempa, maka struktur bawah bangunan gedung harus direncanakan mampu menahan gaya goyangan gempa tersebut.
- (4) Untuk menentukan tingkat keandalan struktur bangunan, harus dilakukan pemeriksaan keandalan bangunan gedung secara berkala sesuai dengan ketentuan dalam Pedoman/Petunjuk Teknis yang berlaku .
- (5) Perencanaan dan pelaksanaan perawatan struktur bangunan gedung seperti halnya penambahan struktur dan/atau penggantian struktur, harus mempertimbangkan persyaratan keamanan dan keselamatan struktur sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Analisis struktur harus dilakukan untuk memeriksa respon struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur, termasuk beban tetap, beban tidak tetap (angin, manusia) dan beban khusus.

**Pasal 43**

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, yaitu sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif, yang memproteksi terhadap struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi pengguna dan benda dari kerusakan fisik saat terjadi kebakaran.
- (2) Pada sistem proteksi pasif meliputi: persyaratan kinerja, ketahanan api dan stabilitas, tipe konstruksi tahan api, maka tipe konstruksi yang diwajibkan, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.
- (3) Pada sistem proteksi aktif yang perlu diperhatikan meliputi :
  - a. Sistem pemadam kebakaran;
  - b. Sistem deteksi dan alarm kebakaran;
  - c. Sistem pengendalian asap kebakaran;
  - d. Pusat pengendali kebakaran.

- (4) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan fungsi khusus dan fungsi tertentu diharuskan melampirkan gambar denah dan gambar potongan pada saat mengajukan permohonan IMB.
- (6) Setiap bangunan fungsi khusus dan fungsi tertentu diharuskan menyertakan dokumen persyaratan keamanan dan keselamatan terhadap bahaya kebakaran pada saat mengajukan permohonan IMB.
- (7) Setiap bangunan fungsi khusus dan fungsi tertentu harus mempunyai sarana jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadam kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, serta untuk keamanan dan keselamatan pengguna bangunan terhadap bahaya kebakaran.
- (8) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang bersifat mudah meledak dapat diberikan izin apabila lokasi bangunan memiliki jarak minimal 50 m (lima puluh meter) dari jalan umum dan bangunan lain di sekitarnya.
  - a. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi 2,5 m (dua koma lima meter), ruang terbuka dan pintu depan harus ditutup dengan rapat dan diberi papan peringatan “DILARANG MASUK”;
  - b. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (9) 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 pengguna dan lingkungannya.

**Paragraf 2**  
**Persyaratan Bahan Bangunan**

**Pasal 44**

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh per seratus).
- (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 disyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi yang terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (5) Pengecualian dari ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

**Paragraf 3**  
**Persyaratan Instalasi Listrik**

**Pasal 45**

- (1) 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 keamanan dan keselamatan manusia dari bahaya listrik, keamanan instalasi listrik beserta perlengkapannya, keamanan gedung serta isinya dari bahaya kebakaran akibat listrik, dan perlindungan lingkungan.

- (2) Sistem instalasi listrik arus kuat dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknis dan peraturan lain yang berlaku.
- (3) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan atau normalisasi teknis dan peraturan yang berlaku.
- (4) Sumber daya utama bangunan harus menggunakan tenaga listrik dari PLN.
- (5) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak memungkinkan, sumber daya utama dapat menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik sendiri yang penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknis dan peraturan yang berlaku.
- (6) Bangunan dan ruang khusus dimana tenaga listriknya tidak boleh terputus/terhenti, harus memiliki pembangkit cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.
- (7) Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau terjadi kebakaran.
- (8) Instalasi listrik arus kuat yang dipasang, sebelum dipergunakan harus diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.
- (9) Pemeliharaan instalasi listrik arus kuat dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada Dinas.
- (10) Pada ruang panel penghubung dan atau ruang panel pembagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayanan, serta diberi ventilasi yang memadai.
- (11) Untuk menjamin keselamatan instalasi listrik wajib memenuhi ketentuan yang berlaku dari PLN, dimana pemasangan instalasi di dalam bangunan dilaksanakan oleh biro instalatir yang terdaftar resmi di AKLI.

#### **Paragraf 4**

#### **Persyaratan Proteksi Petir**

#### **Pasal 46**

- (1) Untuk bangunan gedung berlantai 2 (dua) atau lebih harus memenuhi persyaratan proteksi petir yang meliputi perencanaan sistem proteksi petir, instalasi penangkal petir, pemeriksaan dan pemeliharaan. Persyaratan proteksi petir berfungsi untuk mengurangi resiko kerusakan yang disebabkan oleh petir terhadap bangunan gedung serta manusia yang ada di dalamnya.
- (2) Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku.
- (3) Suatu instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan termasuk juga manusia yang ada didalamnya, terhadap bahaya sambaran petir.
- (4) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (5) Terhadap instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala.

- (6) Setiap perluasan atau penambahan bangunan instalasi penangkal petir, harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.
- (7) Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan pada bagian bangunan dan harus segera dilakukan perbaikan terhadap bagian yang mengalami kerusakan.

**Paragraf 5**  
**Persyaratan Kesehatan**  
**Jaringan Air Bersih**

**Pasal 47**

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air bersih diambil dari PDAM atau sumber yang dibenarkan secara resmi oleh instansi yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Air bersih yang dialirkan ke alat plumbing dan perlengkapan plumbing yang dipergunakan untuk umum, memasak pengolahan makanan, pengalengan atau pembungkusan, pencucian alat makanan dan minuman, alat dapur atau keperluan rumah tangga atau jenis lainnya harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (6) Tangki persediaan air yang melayani keperluan gedung, hidran kebakaran, dan sistem sprinkler harus :
  - a. direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut;
  - b. mempunyai lubang aliran keluar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dari dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan pemadam kebakaran maupun sprinkler dapat dipertahankan.

**Paragraf 6**  
**Jaringan Air Hujan**

**Pasal 48**

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota.
- (2) Jika hal dimaksud ayat (1) tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum kota, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas.
- (3) Kriteria saluran air hujan sebagai berikut :
  - a. dalam tiap-tiap perkarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
  - b. saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
  - c. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera dialirkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka untuk selanjutnya dialirkan ke saluran umum kota.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.



**Paragraf 7**  
**Jaringan Air Kotor**

**Pasal 49**

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota.
- (3) Jika hal yang dimaksud ayat (2) tidak mungkin dilaksanakan, berhubung belum tersedianya saluran umum kota, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas.
- (4) Setiap pembuangan dari WC harus dilakukan pengolahan terlebih dahulu melalui septick tank sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (5) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (6) Instalasi buangan dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknis dan peraturan lain yang berlaku.
- (7) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 8**  
**Tempat Pembuangan Sampah**

**Pasal 50**

- (1) Sampah adalah sisa konsumsi dari kegiatan sehari-hari dalam bentuk padat. Sedangkan jenis sampah adalah sampah yang memiliki kandungan bahan yang berbahaya dan beracun, dan sampah yang tidak memiliki kandungan bahan berbahaya dan beracun.
- (2) Pengelolaan sampah bertujuan untuk mewujudkan pengelolaan sampah yang berhasil guna dan berdaya guna dalam rangka melestarikan lingkungan hidup, meningkatkan kesehatan dan kesejahteraan masyarakat.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung diwajibkan mengelola sampahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Pengolahan sampah dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Usaha yang melakukan kegiatan pengolahan sampah.

**Paragraf 9**  
**Penghawaan Dalam Bangunan**

**Pasal 51**

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara di dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu, ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima per seratus) dari luas lantai ruangan yang harus diberi ventilasi.

- (5) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi syarat.
- (6) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (7) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut digunakan.
- (8) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (9) Sistem ventilasi pada rumah sakit untuk ruangan operasi, ruang steril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular, tidak dibenarkan mempergunakan sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit ke bagian lain bangunan rumah sakit tersebut.
- (10) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam dan minimal 50% (lima puluh per seratus) volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 0,60 m (nol koma enam puluh meter) di atas lantai.
- (11) Ruang parkir di bawah tanah (*basement*) yang terdiri lebih dari satu lantai, gas buangan mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya.

**Paragraf 10**  
**Pencahayaan dalam Bangunan**

**Pasal 52**

- (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 tersebut.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruangan dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 11**  
**Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas**

**Pasal 53**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang 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 pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk sarana pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran, tempat parkir, sarana transportasi vertikal, sarana tata udara, fasilitas penyandang cacat, sarana penyelamatan, ruang ibadah, ruang ganti, ruang ibu menyusui, toilet, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

#### **Pasal 54**

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruangan dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruangan.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah ukuran dan konstruksi pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) mengikuti standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 55**

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai diatas 4 (empat) 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 pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti standar teknis yang berlaku.
- (6) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (7) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

#### **Pasal 56**

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi apabila terjadi 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.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) mengikuti standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 57**

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung dengan fungsi publik/umum, kecuali rumah tinggal.
- (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) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) mengikuti standar teknis yang berlaku.

## **Pasal 58**

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (3) 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 prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada 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. toilet;
  - h. ruang ibadah;
  - i. ruang ganti;
  - j. ruang bayi/ibu menyusui;
  - k. tempat sampah;
  - l. fasilitas komunikasi dan informasi.

## **Paragraf 12**

### **Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan**

## **Pasal 59**

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat 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 pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **BAB IV**

### **PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Pertama**

#### **Umum**

## **Pasal 60**

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

## **Bagian Kedua Pembangunan**

### **Pasal 61**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan serta pengawasan.
- (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 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.
- (5) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (6) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

## **Bagian Ketiga Perencanaan Umum**

### **Pasal 62**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) dilakukan oleh Penyedia Jasa Perencana Bangunan Gedung yang memiliki keahlian dan sertifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. pra rencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan perjanjian ikatan kerja/kontrak kerja.
- (4) Perencanaan teknis harus disusun dalam dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana teknis arsitektur, struktur/konstruksi, mekanikal/elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam, berupa gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (6) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung, atau sayembara.
- (7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis/kontrak kerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 63**

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB gedung.
- (2) Pemeriksaan dan penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen dan dilakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis sesuai dengan keadaan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Pusat dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (5) Persetujuan tertulis dari Pejabat yang berwenang dan pengesahan dari Pemerintah Daerah dapat diberikan atas dokumen rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya yang telah memenuhi persyaratan dan penilaian tim ahli bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat.

### **Pasal 64**

Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (5) dikenakan biaya IMB yang nilainya ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah yang berlaku.

### **Pasal 65**

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal 1 (satu) lantai dengan luas kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman dan/atau memiliki latar belakang pendidikan Teknik Bangunan.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli berpengalaman dan/atau memiliki latar belakang pendidikan Teknik Bangunan.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik, harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapatkan sertifikasi keahlian sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Rencana Kerja dan syarat-syarat disertai dengan dokumen perencanaan bangunan yang meliputi :
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi/struktur;
  - c. perencanaan utilitas.
- (6) Ketentuan ayat (1), (2) dan (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 :
    1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
    2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
    3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
    4. memperbaiki lubang cahaya / udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi);
    5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
    6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

### **Pasal 66**

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli dan memiliki latar belakang pendidikan Teknik Bangunan.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atau bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana yang memiliki badan hukum dan memiliki kualifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 67**

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek dan batas pekarangan harus dipagar setinggi minimal 2,5 m (dua koma lima meter) dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSJ.
- (2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan dan keselamatan pejalan kaki maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengaman yang melindungi pejalan kaki.

### **Pasal 68**

- (1) Jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat, dan penempatannya tidak boleh mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota.
- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melewati trotoar dan saluran umum maka perlu dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar masuk proyek.

### **Pasal 69**

- (1) Pemasangan dan pembongkaran bekisting harus mengikuti standard teknis yang berlaku.
- (2) Perancah dari bahan kayu atau bambu hanya diperbolehkan untuk pelaksanaan kegiatan membangun maksimal 2 (dua) lantai sedangkan diatas 2 (dua) lantai harus menggunakan perancah besi atau sejenisnya.
- (3) Konstruksi bekisting dan perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan di sekitarnya.

## **Bagian Keempat Pelaksanaan Konstruksi**

### **Pasal 70**

- (1) Tahap pelaksanaan konstruksi dapat dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan instansi terkait.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terdiri dari :
  - a. pembangunan bangunan gedung baru;
  - b. perbaikan, penambahan, perubahan, pemugaran bangunan gedung, instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

### **Pasal 71**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan konstruksi.

- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan pelaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan konstruksi.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*) sesuai dengan yang dilaksanakan, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan Prinsip Keamanan, Keselamatan dan Kesehatan Kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarana yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), Standar Pengoperasian dan Pemeliharaan (SOP) bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal/elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil akhir pekerjaan.

## **Bagian Kelima Pengawasan Konstruksi**

### **Pasal 72**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sampai pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, persyaratan keamanan, persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan dan kemudahan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## **Bagian Keenam Pemanfaatan dan Pemeliharaan**

### **Pasal 73**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab III 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, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

## **Bagian Ketujuh Pelestarian**

### **Pasal 74**

- (1) Bangunan dan lingkungan yang memiliki nilai sejarah dan ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang cagar budaya.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana maksud pada 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 lingkungan sebagaimana dimaksud ayat (1) hanya dapat dilakukan dengan tidak mengubah nilai dan/atau karakteristik cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakteristik cagar budaya harus dikembalikan seperti semula sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang cagar budaya.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan teknis dan perundang-undangan yang mengatur tentang cagar budaya.

## **Bagian Kedelapan Tertib Bangunan**

### **Pasal 75**

- (1) Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam izin mendirikan bangunan dan/atau menggunakan bangunan tidak sesuai ijinnya harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian.
- (2) Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang :
  - a. Keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna;
  - b. Kebersihan dan keserasian lingkungan;
  - c. Keamanan dan kesehatan terhadap lingkungan di sekitarnya;
  - d. Pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

### **Pasal 76**

- (1) Pada daerah hantaran udara (Transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 m (sepuluh meter) dari as jalur tegangan tinggi terluar serta tidak boleh melampui garis sudut 45° (empat puluh lima derajat), yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.
- (2) Atap bangunan dalam lingkungan yang letaknya berdekatan dengan Bandar Udara tidak diperkenankan dibuat dari bahan yang menyilaukan.
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas udara.
- (4) Bupati dapat menetapkan peraturan lain bangunan gedung di lokasi hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan Bandar Udara dengan pertimbangan para ahli.

### **Pasal 77**

Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu lintas udara.

### **Bagian Kesembilan Pembongkaran**

#### **Pasal 78**

- (1) Pembongkaran adalah suatu kegiatan atau tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan karena bangunan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan, keamanan, keselamatan, kesehatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus dan fungsi tertentu.

#### **Pasal 79**

- (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 pada ayat (1) huruf (a) dan (b) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kecuali untuk rumah tinggal dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah dapat menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (5) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (6) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh pemerintah daerah.
- (7) 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 telah ditunjuk.
- (8) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah, disertai hasil laporan akhir secara berkala.
- (9) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan-ketentuan teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**BAB V**  
**TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

**Pasal 80**

- (1) Tim ahli bangunan gedung untuk bangunan gedung fungsi umum ditetapkan oleh Bupati, sedangkan untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat *ad hoc*, *independen*, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur/konstruksi, mekanikal/elektrikal, pertamanan/lansekap, tata ruang dalam/interior, serta keamanan, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

**Pasal 81**

- (1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (4) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi bangunan, serta mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

**Bagian Kesatu**  
**Sertifikat Laik Fungsi (SLF)**

**Pasal 82**

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Penggolongan bangunan gedung untuk Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (4) Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

**Pasal 83**

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon SLF wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
  - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (Bagi bangunan yang disyaratkan);
  - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*);
  - c. Fotocopy tanda pembayaran retribusi.

- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan SLF.
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

#### **Pasal 84**

- (1) Untuk bangunan yang telah ada khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Dinas terkait mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas terkait memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

#### **Pasal 85**

Kelayakan bangunan diberikan atas bangunan yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

### **Bagian Kedua Pengawasan Sertifikat Laik Fungsi**

#### **Pasal 86**

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

### **Bagian Ketiga Merobohkan Bangunan**

#### **Pasal 87**

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
  - a. Tidak memenuhi aspek keamanan, keselamatan dan keserasian lingkungan;
  - b. Membahayakan keselamatan umum; dan/atau
  - c. Tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Dinas untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan izin merobohkan bangunan pemohon harus meminta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas yang meliputi :
  - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
  - b. Persyaratan merobohkan bangunan;
  - c. Cara merobohkan bangunan;
  - d. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

**Bagian Keempat**  
**Perencanaan Merobohkan Bangunan**

**Pasal 88**

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

**Bagian Kelima**  
**Tata Cara Mengajukan**  
**Permohonan Merobohkan Bangunan**

**Pasal 89**

- (1) Permohonan Merobohkan Bangunan harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati oleh orang atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas.
- (2) Formulir isian sebagaimana tersebut pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

**Bagian Keenam**  
**Penerbitan Keterangan**  
**Persetujuan Izin Merobohkan Bangunan**

**Pasal 90**

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

**Bagian Ketujuh**  
**Pelaksanaan Merobohkan Bangunan**

**Pasal 91**

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

**Bagian Kedelapan**  
**Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan**

**Pasal 92**

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

- (2) Wewenang petugas pada saat pengawasan pelaksanaan merobohkan bangunan adalah :
- a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
  - b. Memeriksa 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 VI PEMBINAAN**

### **Pasal 93**

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

### **Pasal 94**

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminarsi, dan pelatihan.

### **Pasal 95**

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat melalui :

- a. Pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. Pemberian bantuan rumah tinggal percontohan yang memenuhi persyaratan teknis;
- c. Bantuan penataan bangunan gedung dan lingkungan yang sehat dan serasi.

### **Pasal 96**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Perda tentang Bangunan Gedung melalui mekanisme penerbitan IMB gedung dan SLF bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan Peraturan Perundang-undangan tentang Bangunan Gedung.

## **BAB VII PERAN MASYARAKAT**

### **Pasal 97**

- (1) Selain dilaksanakan pemerintah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk :
  - a. Memberi masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;

- b. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung mengikuti ketentuan yang berlaku.

## **BAB VIII PENGAWASAN DAN PENEGAKAN PERDA**

### **Pasal 98**

Untuk melaksanakan tugas pengawasan dan penegakan pelaksanaan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, maka Bupati menunjuk Satuan Polisi Pamong Praja dan Dinas teknis bersama instansi terkait yaitu Lurah dan Camat.

## **BAB IX PENYIDIKAN**

### **Pasal 99**

- (1) Selain oleh pejabat penyidik Polisi Negara RI, penyidikan atas tindak pelanggaran Perda ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh Bupati menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, PPNS sebagaimana dimaksud ayat (1) berwenang :
  - a. Menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang retribusi agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. Meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di Bidang Perpajakan Daerah dan Retribusi;
  - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah dan retribusi;
  - d. Memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana, dan melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti dan menyita bahan bukti tersebut;
  - e. menghentikan sementara kegiatan pembangunan;
  - f. melakukan penyitaan benda dan/atau surat IMB;
  - g. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - h. mendatangkan saksi ahli dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - i. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti pelanggaran Perda. Selanjutnya penyidik memberitahukan hal tersebut kepada pihak Penuntut Umum, tersangka dan keluarganya.

## **BAB X SANKSI**

### **Pasal 100**

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung, penambahan/pembaharuan fungsi bangunan yang telah memiliki IMB sebelumnya tanpa ijin, sebagian atau seluruhnya sebagaimana dimaksud dalam Perda ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

### **Pasal 101**

- (1) Sanksi administratif terhadap pelanggaran Perda tentang Bangunan Gedung berupa :
  - a. Peringatan tertulis;
  - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. Penghentian sementara dan/atau tetap pada pelaksanaan pekerjaan pembangunan;
  - d. Penghentian sementara dan/atau permanen pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. Pembekuan IMB;
  - f. Pencabutan IMB;
  - g. Pembekuan SLF bangunan gedung;
  - h. Pencabutan SLF bangunan gedung;
  - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung;
- (2) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (4) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran dimaksud, dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (5) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (7) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (8) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (9) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 61 ayat (4) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (10) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

### **Pasal 102**

- (1) Setiap pemilik atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus)



dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.

- (3) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kehilangan nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak layak fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (7) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi :
  - a. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 4% (empat per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
  - c. Pidana kurungan paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

## **BAB XI KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 103**

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati terdahulu sebelum Perda tentang Bangunan Gedung ini, dianggap telah memiliki IMB menurut Perda tentang Bangunan Gedung.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Perda tentang Bangunan Gedung ini berlaku, dan belum memiliki IMB dalam tempo 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal berlakunya Perda tentang Bangunan Gedung ini diwajibkan memiliki IMB sebagaimana diatur dalam Perda IMB Kabupaten dengan menyesuaikan syarat-syarat yang tercantum dalam Perda tentang Bangunan Gedung.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukamara.
- (4) Permohonan IMB yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan Perda Bangunan Gedung ini.

## **BAB XII KETENTUAN LAIN-LAIN**

### **Pasal 104**

Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Bupati berdasarkan RTBL yang telah ada.

**BAB XIII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 105**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan perundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sukamara.

Ditetapkan di Sukamara  
pada tanggal 7 April 2014

**BUPATI SUKAMARA,**

**Ttd.**

**AHMAD DIRMAN**

Diundangkan di Sukamara  
pada tanggal 7 April 2014

**SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN SUKAMARA,**

**Ttd.**

**SUMANTRI HARI WIBOWO**

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SUKAMARA TAHUN 2014 NOMOR 3

Salinan Sesuai Dengan Aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

Ttd.

MUHAMAD ZARKANI, SH  
Pembina (IV/a)  
NIP.19581227 198212 1 001

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUKAMARA**  
**NOMOR 3 TAHUN 2014**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini meliputi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, sehingga masyarakat dalam mendirikan bangunan dapat mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, agar bangunan gedungnya dapat dijamin keselamatan bagi pengguna dan lingkungannya. Pengguna bangunan dan lingkungannya dapat secara aman, sehat, nyaman dan accessible menempati bangunan gedung secara serasi dan selaras.

Dengan dipenuhinya persyaratan bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari. Masyarakat diupayakan untuk dapat terlibat dan berperan aktif dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, agar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung.

Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan yang berkaitan dengan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, Izin Mendirikan Bangunan, Sertifikat Laik Fungsi dan, peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sehingga dengan adanya Peraturan Daerah ini akan terwujud bangunan dan lingkungan yang aman, sehat, nyaman dan accessible menempati bangunan gedung secara serasi dan selaras.

**II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

Cukup Jelas.

Pasal 2

Cukup Jelas.

### Pasal 3

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud Rumah tinggal deret adalah bangunan gedung fungsi hunian jamak bukan rumah tinggal tunggal atau lebih dari 3 (tiga) unit rumah tinggal misalnya perumahan, real estate dan sejenisnya.

Yang dimaksud Rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap misalnya asrama, rumah tamu, pondokan, apartemen sewa dan sejenisnya.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Lingkup bangunan gedung fungsi usaha adalah :

1. Bangunan gedung perkantoran adalah tempat melakukan kegiatan administrasi perkantoran termasuk kantor yang disewakan seperti kantor niaga, kantor pusat, kantor cabang, agen, biro, gedung pertemuan, dan sejenisnya.
2. Bangunan gedung perdagangan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jual beli barang dan jasa seperti distributor, SPBU/pom bensin, ruang pameran/show room, pasar, kios, warung, toko, toserba, pusat perbelanjaan, mall, salon kecantikan/SPA, tempat pijat, rumah makan/restoran, kafe, bengkel, pencucian kendaraan dan sejenisnya.
3. Bangunan gedung perindustrian (kecil, sedang, besar) adalah tempat melakukan kegiatan usaha produksi barang, seperti pabrik, laboratorium dan perbengkelan.
4. Bangunan gedung perhotelan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jasa penginapan sementara seperti penginapan, wisma, losmen, hostel, motel dan hotel dan sejenisnya.
5. Bangunan gedung wisata dan rekreasi adalah tempat melakukan kegiatan usaha kepariwisataan dan rekreasi seperti tempat olah raga (tempat kebugaran, kolam renang), bioskop, gedung pertunjukan, anjungan, arena bermain/permainan ketangkasan, taman, diskotik, dan sejenisnya.
6. Bangunan gedung terminal adalah tempat kegiatan pergerakan transportasi manusia dan barang seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api dan bandara.
7. Bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, tempat pendinginan dan tempat parkir

Ayat (7)

Lingkup bangunan gedung fungsi sosial dan budaya adalah:

1. Pelayanan pendidikan seperti sekolah, lembaga kursus pendidikan dan sejenisnya.
2. Pelayanan kesehatan seperti rumah sakit, rumah bersalin, puskesmas, poliklinik, praktek dokter, apotek, lab. Kesehatan dan sejenisnya. 33
3. Kebudayaan seperti gedung kesenian, museum dan sejenisnya.
4. Pelayanan umum seperti kantor pemerintahan.

Ayat (8)

Cukup Jelas.

### Pasal 4

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana.

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/ teknologi khusus.

Ayat (3)

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan yang sistem konstruksinya tidak dapat dipindah dalam bentuk yang sama dan/atau fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan lebih dari 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan yang sistem konstruksinya dapat dipindah sebagian dalam bentuk yang sama dan/atau fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi bangunan darurat atau sementara adalah bangunan yang sistem konstruksinya dapat dipindah seluruhnya dalam bentuk yang sama dan/atau fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun, seperti bangunan barak.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Ayat (8)

Cukup Jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 6

Cukup Jelas.

Pasal 7

Cukup Jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Pasal 10

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 11

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 12

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 13

Cukup Jelas.

Pasal 14

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Ayat (8)  
Cukup Jelas.

Pasal 15

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Ayat (8)  
Cukup Jelas.

Ayat (9)  
Cukup Jelas.

Pasal 16

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Pasal 17

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Ayat (8)  
Cukup Jelas.

Ayat (9)  
Cukup Jelas.

Pasal 18

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Pasal 19

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 20

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Pasal 21

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 22

Cukup Jelas.

Pasal 23

Cukup Jelas.

Pasal 24

Ayat (1)  
Cukup Jelas.



Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 25

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 26

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 27

Cukup Jelas.

Pasal 28

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 29

Cukup Jelas.

Pasal 30

Cukup Jelas.

Pasal 31

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 32

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 33

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 34

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 35

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 36

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 37

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Pasal 38

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 39

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 40

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 41

Cukup Jelas.

Pasal 42

- Ayat (1)  
Cukup Jelas.
- Ayat (2)  
Cukup Jelas.
- Ayat (3)  
Cukup Jelas.
- Ayat (4)  
Cukup Jelas.
- Ayat (5)  
Cukup Jelas.
- Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Pasal 43

- Ayat (1)  
Cukup Jelas.
- Ayat (2)  
Cukup Jelas.
- Ayat (3)  
Cukup Jelas.
- Ayat (4)  
Cukup Jelas.
- Ayat (5)  
Cukup Jelas.
- Ayat (6)  
Cukup Jelas.
- Ayat (7)  
Cukup Jelas.
- Ayat (8)  
Cukup Jelas.
- Ayat (9)  
Cukup Jelas.

Pasal 44

- Ayat (1)  
Cukup Jelas.
- Ayat (2)  
Cukup Jelas.
- Ayat (3)  
Cukup Jelas.
- Ayat (4)  
Cukup Jelas.
- Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 45

- Ayat (1)  
Cukup Jelas.
- Ayat (2)  
Cukup Jelas.
- Ayat (3)  
Cukup Jelas.
- Ayat (4)  
Cukup Jelas.
- Ayat (5)  
Cukup Jelas.
- Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Ayat (8)

Cukup Jelas.

Ayat (9)

Cukup Jelas.

Ayat (10)

Cukup Jelas.

Ayat (11)

Cukup Jelas.

#### Pasal 46

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Sistem pemasangan instalasi penangkal petir sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI)

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

#### Pasal 47

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

#### Pasal 48

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

#### Pasal 49

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Pasal 50

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 51

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Ayat (8)  
Cukup Jelas.

Ayat (9)  
Cukup Jelas.

Ayat (10)  
Cukup Jelas.

Ayat (11)  
Cukup Jelas.

Pasal 52

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 53

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

#### Pasal 54

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

#### Pasal 55

Ayat (1)

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia

Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup

Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

#### Pasal 56

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

#### Pasal 57

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

#### Pasal 58

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.

Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau. Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah.

Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai.

Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi dan dapat dipergunakan oleh ibu untuk memberikan ASI kepada bayinya.

Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan.

Penyediaan system komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan.

#### Pasal 59

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

#### Pasal 60

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

#### Pasal 61

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

#### Pasal 62

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Pasal 63

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 64

Cukup Jelas.

Pasal 65

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Pasal 66

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 67

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 68

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 69

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 70

Ayat (1)  
Cukup Jelas.



Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 71

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)  
Cukup Jelas.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Pasal 72

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 73

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 74

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Pasal 75

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 76

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 77

Cukup Jelas.

Pasal 78

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 79

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)  
Cukup Jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (7)  
Cukup Jelas.

Ayat (8)  
Cukup Jelas.

Ayat (9)  
Cukup Jelas.

Pasal 80

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 81

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 82

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 83

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 84

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Pasal 85

Cukup Jelas.

Pasal 86

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 87

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 88

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Ayat (3)  
Cukup Jelas.

Pasal 89

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Cukup Jelas.

Pasal 90

Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.  
Ayat (3)  
Cukup Jelas.  
Pasal 91  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 92  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 93  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 94  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 95  
Cukup Jelas.  
Pasal 96  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 97  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 98  
Cukup Jelas.  
Pasal 99  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 100  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Pasal 101  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.  
Ayat (2)  
Cukup Jelas.  
Ayat (3)  
Cukup Jelas.  
Ayat (4)  
Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Ayat (8)

Cukup Jelas.

Ayat (9)

Cukup Jelas.

Ayat (10)

Cukup Jelas.

Pasal 102

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Pasal 103

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 104

Cukup Jelas.

Pasal 105

Cukup Jelas.