



**LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

(Berita Resmi Pemerintah Kabupaten Gunungkidul)

Nomor : 7

Tahun : 2012

Seri : E

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
NOMOR 11 TAHUN 2012
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GUNUNGKIDUL,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan ketertiban, pengendalian dan pembinaan, dan untuk menjamin keandalan bangunan gedung serta demi tercapainya keserasian tata ruang daerah dan kelestarian lingkungan perlu disusun pengaturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
3. 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 beberapa kali terakhir 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);
4. Peraturan Pemerintah 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
5. 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);

6. Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 8 Tahun 2010 (Lembaran Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010 Nomor 07 Seri E);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010 – 2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2011 Nomor 3 Seri E);

Dengan persetujuan

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN GUNUNGKIDUL
dan
BUPATI GUNUNGKIDUL**

MEMUTUSKAN :

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu
Pengertian**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Gunungkidul.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

3. Bupati adalah Bupati Gunungkidul.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya dapat disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya dapat disingkat SKPD adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas pemerintahan di bidang tertentu di Daerah.
6. Bangunan adalah bangun-bangun wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air.
7. Gedung adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
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 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. 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.
10. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya;
11. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

12. Struktur bangunan gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dari komponen-komponen yang dapat bekerjasama secara satu-kesatuan, sehingga mampu menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan dan kenyamanan bangunan gedung terhadap macam beban, baik beban terencana maupun beban tak terduga, dan terhadap bahaya lain dari kondisi sekitarnya seperti tanah longsor, intrusi air laut, gempa, angin kencang, tsunami, dan sebagainya.
13. Pemilik bangunan gedung adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
14. Badan hukum adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupaun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk lainnya.
15. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
16. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, kegiatan pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran bangunan gedung.
17. Penyelenggara bangunan gedung adalah setiap orang perseorangan dan/atau badan hukum yang bertindak sebagai penyedia jasa penyelenggaraan bangunan gedung menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

18. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya dan 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.
19. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
20. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta sarana dan prasarananya agar selalu laik fungsi.
21. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
22. Pelestarian bangunan gedung adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
23. Pembongkaran bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana lainnya.
24. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
25. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
26. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

27. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya dapat 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.
29. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya dapat disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
30. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya dapat disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang berisi arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
31. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
32. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan 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.
33. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya dapat disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
34. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
35. Persil adalah bidang tanah yang mempunyai bentuk dan ukuran.

36. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
37. Garis sempadan adalah jarak bebas dari bangunan terhadap jalan, sungai, mata air, jaringan irigasi, dan pantai sebagai fungsi pengamanan/perlindungan.
38. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya dapat disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
39. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya dapat disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antar total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
40. Koefisien Tapak Basmen yang selanjutnya dapat disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basmen dan luas lahan/tanah perpeetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
41. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya dapat disingkat KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antar luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
42. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya dapat disingkat RDTR adalah penjabaran RTRW kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan, yang memuat zonasi atau blok lokasi pemanfaatan ruang (*block plan*).
43. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, tempat bangunan gedung tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan gedung tersebut.
44. Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
45. Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrik dalam bangunan gedung yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan gedung dan tercapainya keselamatan, kesehatan, kemudahan, dan kenyamanan di dalam bangunan gedung.

46. Dokumen administrasi adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif meliputi dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan.
47. Keandalan bangunan gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
48. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
49. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
50. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.
51. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan gedung.
52. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja atau keselamatan umum.
53. Telekomunikasi adalah setiap pemancaran, pengiriman dan/atau penerimaan dari setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara dan bunyi melalui sistem kawat, optik, radio, atau sistem elektromagnetik lainnya.

54. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangun untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, di mana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
55. Reklame adalah benda, alat, perbuatan atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan/atau dinikmati oleh umum.
56. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya dapat disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
57. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
58. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
59. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung serta bahan bangunan yang terpasang), untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

60. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Kabupaten.
61. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau yang selanjutnya dapat disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
62. Daya dukung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain, dan keseimbangan antara keduanya.
63. Upaya Kelola Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya dapat disingkat UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
64. Pencemaran lingkungan hidup adalah masuk atau dimasukkannya makhluk hidup, zat, energi, dan/atau komponen lain ke dalam lingkungan hidup oleh kegiatan manusia sehingga melampaui baku mutu lingkungan hidup yang telah ditetapkan.
65. Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar workshop, (sesuai dengan gambar kerja (*as built drawings*), dan dokumen ikatan kerja.
66. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi seperti konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.
67. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

68. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung kebentuk aslinya dan lingkungan untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
69. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya dapat disingkat RTHP adalah ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas, baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana di dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka.
70. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
71. Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah yang selanjutnya dapat disingkat PPNSD adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus dan kewajiban untuk melakukan penyidikan terhadap penyelenggaraan Peraturan Daerah.

Bagian Kedua

Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 4

Ruang lingkup peraturan daerah ini meliputi ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, menara telekomunikasi, Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG), peran masyarakat, pembinaan, penyidikan, sanksi, ketentuan insentif dan disinsentif, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Fungsi hunian;
 - b. Fungsi keagamaan;
 - c. Fungsi usaha;
 - d. Fungsi sosial dan budaya; serta
 - e. Fungsi khusus.

- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Fungsi prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi sebagai pembatas/penahan/pengaman, sebagai penanda masuk lokasi, sebagai perkerasan, sebagai penghubung, sebagai kolam/*reservoir* bawah tanah, sebagai menara, sebagai monumen, sebagai instalasi/gardu, sebagai reklame/papan nama.

Pasal 6

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang, rencana rinci dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Penjabaran fungsi bangunan gedung adalah :
 - a. Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
 - b. Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.

- c. Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
 - d. Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d 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.
 - e. Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis.
 - f. Fungsi campuran atau ganda adalah bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.
- (2) Penjabaran fungsi prasarana bangunan gedung adalah:
- a. Fungsi sebagai pembatas/penahan/pengaman antara lain meliputi pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kavling/persil.
 - b. Fungsi sebagai penanda masuk lokasi antara lain berupa gapura, dan gerbang.
 - c. Fungsi sebagai perkerasan antara lain berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka.
 - d. Fungsi sebagai penghubung antara lain berupa jembatan, *box culvert*.
 - e. Fungsi sebagai kolam/*reservoir* bawah tanah antara lain berupa kolam renang, kolam pengolahan air, *reservoir* di bawah tanah, sumur peresapan air hujan, sumur peresapan air limbah, dan septic tank.

- f. Fungsi sebagai menara antara lain berupa menara antena, menara *reservoir* dan cerobong.
- g. Fungsi sebagai monumen antara lain berupa tugu dan patung.
- h. Fungsi sebagai instalasi/gardu antara lain berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, dan instalasi pengolahan.
- i. Fungsi sebagai reklame/papan nama antara lain berupa *billboard*, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau status kepemilikan.
- (2) Penjabaran klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi :
 - 1. Bangunan gedung sederhana.
 - 2. Bangunan gedung tidak sederhana.
 - 3. Bangunan gedung khusus.
 - b. Klasifikasi berdasarkan tingkat pemanensi meliputi :
 - 1. Bangunan gedung permanen.
 - 2. Bangunan gedung semi permanen.
 - 3. Bangunan gedung darurat atau sementara.
 - c. Klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi :
 - 1. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi.
 - 2. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang.
 - 3. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
 - d. Klasifikasi berdasarkan pada zonasi gempa meliputi :
 - 1. Zona I/minor;
 - 2. Zona II/minor;
 - 3. Zona III/sedang;

4. Zona IV/sedang;
 5. Zona V/kuat;
 6. Zona VI/kuat.
- e. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi :
1. Bangunan gedung di lokasi padat;
 2. Bangunan gedung di lokasi sedang;
 3. Bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi :
1. Bangunan gedung bertingkat tinggi;
 2. Bangunan gedung bertingkat sedang;
 3. Bangunan gedung bertingkat rendah.
- g. Klasifikasi berdasarkan status kepemilikan meliputi :
1. Bangunan gedung milik Negara;
 2. Bangunan gedung milik badan usaha;
 3. Bangunan gedung milik perorangan.

Bagian Ketiga
Perubahan Fungsi Bangunan

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- (1) Setiap bangunan harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan, yang diatur dalam undang-undang dan peraturan pelaksanaannya, termasuk pedoman dan standar teknisnya.
- (2) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan, agar bangunan laik fungsi dan/atau layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungan.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan.
- (5) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi rawan bencana mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) untuk bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat, harus memperhatikan:
 - a. Ketersediaan air minum/mandi;
 - b. Ketersediaan sanitasi;
 - c. Pelayanan kesehatan (*hygiene promotion*);
 - d. Memenuhi syarat hunian sementara korban bencana.

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, meliputi :
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status kepemilikan bangunan; dan
 - c. Perizinan bangunan;
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pendataan bangunan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Paragraf 2
Status Hak atas Tanah

Pasal 12

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang berwujud dokumen sertipikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, yang di dalamnya juga memuat data mengenai status tanah seperti hak milik, HGB dan akta/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan pada perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

Paragraf 3
Status Kepemilikan Bangunan

Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b dibuktikan dengan Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Bangunan yang sah.
- (2) Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk bersamaan dengan pengajuan permohonan IMB.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Bangunan setelah diterbitkannya SLF.
- (4) Kepemilikan bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan bukan pemilik hak atas tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah.
- (6) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara penerbitan Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Bangunan diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Perizinan Bangunan

Pasal 14

- (1) Perizinan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf c adalah :
 - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - b. Izin Pemanfaatan Bangunan (Sertifikat Laik Fungsi); dan
 - c. Persetujuan merobohkan bangunan bagi pemilik bangunan yang akan merobohkan bangunan.

- (2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang menerangkan bahwa pemohon dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan yang disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Izin Pemanfaatan Bangunan (Setifikat Laik Fungsi) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Persetujuan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang menerangkan bahwa pemilik bangunan dapat merobohkan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan yang disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) IMB dan SLF dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan di wilayah Kabupaten Gunungkidul dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (6) Orang, Badan atau Lembaga sebelum mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan di wilayah Kabupten Gunungkidul diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk mendapatkan IMB, SLF dan surat persetujuan merobohkan bangunan.

Pasal 15

- (1) Permohonan izin mendirikan bangunan dipungut retribusi.
- (2) Penyerahan IMB dilaksanakan setelah pemohon membayar retribusi IMB.
- (3) Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan daerah tersendiri.

Paragraf 5 **Penggolongan Bangunan Gedung** **Pasal 16**

- (1) Untuk kepentingan perizinan, bangunan gedung digolongkan, sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana yang meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana;
 - b. Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai;
 - c. Bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana (2 (dua) lantai atau lebih), dan Bangunan gedung lainnya pada umumnya.
- (2) Bangunan gedung tertentu digolongkan sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - b. Bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 6 **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** **Pasal 17**

- (1) Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk kepada pemilik bangunan untuk kegiatan meliputi :
 - a. Pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung baru;
 - b. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan, perawatan, perubahan perluasan/pengurangan; dan
 - c. Pelestarian/pemugaran;
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan/merehabilitasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung wajib memiliki IMB.

- (3) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum antara lain penyambungan jaringan listrik, air minum, telepon dan gas.
- (4) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Paragraf 7

Keterangan Rencana Kabupaten

Pasal 18

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau badan hukum yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (2) Keterangan rencana kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang Kawasan berisi ketentuan-ketentuan:
 - a. Fungsi bangunan yang dapat di bangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. Ketinggian paling tinggi bangunan yang di izinkan;
 - c. Garis sempadan dan jarak bebas paling rendah bangunan yang diizinkan;
 - d. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) paling tinggi yang diizinkan;
 - e. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) paling tinggi yang diizinkan;
 - f. Koefisien Daerah Hijau (KDH) paling rendah yang diwajibkan;
 - g. Koefisien Tapak Besmen (KTB) paling tinggi yang diizinkan; dan
 - h. Jaringan utilitas umum Kabupaten Gunungkidul.
- (3) Dalam keterangan rencana kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Keterangan rencana kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan.

Paragraf 8

Tata Cara Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 19

- (1) Permohonan IMB diajukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang mempunyai tugas dan kewenangan di bidang perizinan.
- (2) Setiap permohonan IMB harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (3) Ketentuan mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Syarat administrasi dan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk prasarana bangunan gedung berdasarkan pada peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.

Pasal 20

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk mengadakan pemeriksaan permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar.
- (2) Pemeriksaan terhadap permohonan izin mendirikan bangunan diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk memberikan tanda terima permohonan izin mendirikan bangunan apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi;

Pasal 21

- (1) Izin mendirikan bangunan yang dapat diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk adalah:
 - a. Izin Mendirikan Bangunan biasa;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan secara bertahap;

- c. Izin Mendirikan Bangunan untuk Pembangunan Bangunan Gedung Secara Masal;
- d. Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan Dengan *Strata Title*.

- (2) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam IMB.
- (2) Perubahan nama pada IMB dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemohon yang paling lambat 6 (enam) bulan setelah berlakunya IMB belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka IMB batal dengan sendirinya.
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperpanjang atas permohonan dan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Pasal 23

- (1) Permohonan IMB ditolak apabila:
 - a. Pemohon tidak dapat memenuhi persyaratan;
 - b. Bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang peruntukannya tidak sesuai dengan rencana kabupaten yang sudah ditetapkan dalam RTRW;
 - b. Status hak atas tanah tidak jelas dan/atau dalam sengketa;
 - c. Bangunan gedung yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung seperti diatur dalam Bab III;
 - d. Adanya keberatan dari pihak lain yang mempunyai alasan yang jelas dan objektif serta sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penolakan permohonan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan menyebutkan alasan penolakannya.

- (3) Permohonan IMB dapat diajukan kembali dan dapat dikabulkan setelah pemohon memenuhi persyaratan yang dijadikan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 24

IMB tidak diperlukan apabila :

- a. Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) meter persegi dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- b. Merawat/memperbaiki bangunan gedung dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan gedung semula yang telah mendapat izin.
- c. Mendirikan bangunan gedung yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Ditempatkan di halaman belakang;
 - b. Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan seperti diatur dalam Bab II.
- d. Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.

Pasal 25

- (1) Masa berlaku IMB adalah sesuai dengan surat pernyataan kesanggupan pemohon untuk menyelesaikan pembangunan dan dapat diperpanjang paling lama 5 (lima) tahun;
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut IMB yang telah diberikan apabila:
 - a. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal Izin itu diberikan pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
 - b. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan berturut-turut dan tidak akan dilanjutkan;

- c. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang tidak benar;
 - d. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan;
 - e. Tidak mengikuti standar pelaksanaan pekerjaan seperti mengganggu lingkungan, lalu lintas dan lain-lain.
- (3) Pencabutan IMB diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati kepada pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya;
- (4) Sebelum Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, pemegang Izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberikan peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Paragraf 9

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 26

- (1) Pemohon IMB untuk bangunan yang diklasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dan Pasal 16 ayat (2) wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang:
- a. Saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum pekerjaan dimulai;
 - b. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;
 - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan yang dilaksanakan harus sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

- (3) Perubahan rencana saat bangunan didirikan harus lapor kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kemudian akan dilakukan analisa apakah perlu IMB baru atau tidak berdasarkan perubahan tersebut.

Pasal 27

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat, dengan memasang papan petunjuk yang sekurang-kurangnya memuat keterangan tentang :
- a. Nomor, tanggal dan tahun IMB;
 - b. Nama pemohon bangunan;
 - c. Lokasi bangunan;
 - d. Fungsi bangunan; dan
 - e. Jenis bangunan.
- (2) Bilamana terdapat sarana/utilitas kabupaten yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 28

Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja.

Paragraf 10

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 29

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan mendirikan bangunan dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk setelah berkoordinasi dengan SKPD terkait.
- (2) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :

- a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. Memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB.
- (3) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar IMB bersama lampirannya diperlihatkan.
 - (4) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan harus menunjukkan kartu tanda pengenal.

Pasal 30

- (1) Pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB yang telah diterbitkan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 11 Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 31

- (1) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk 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 SLF bangunan gedung sebagai satu kesatuan sistem dengan penerbitan IMB.
- (3) SLF diterbitkan tanpa pungutan biaya.

Paragraf 12 Masa Berlaku SLF

Pasal 32

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a tidak dibatasi.
- (2) Masa berlaku SLF untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Masa berlaku SLF untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dan Pasal 16 ayat (2) ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.

Paragraf 13 Dasar Pemberian SLF

Pasal 33

Penerbitan SLF dan perpanjangan SLF diproses atas dasar :

- a. Permintaan pemilik/pengguna bangunan;
- b. Adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan;
- c. Adanya kerusakan bangunan akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, dan/atau bencana lainnya;
- d. Adanya laporan masyarakat terhadap bangunan yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

Paragraf 14 Tata Cara Pengajuan Permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 34

- (1) Proses pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c disubgolongkan sebagai berikut :

- a. Bangunan gedung dengan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan dilakukan oleh pemilik secara individual;
 - b. Bangunan gedung dengan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal.
- (2) Proses pengurusan penerbitan SLF yang pertama diterbitkan, dapat dilakukan setelah pelaksanaan konstruksi bangunan selesai.
- (3) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 34 ayat (1) huruf a tata cara pengajuan permohonan SLF adalah:
- a. Pengajuan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran:
 - 1) Gambar rencana teknis atau gambar rencana teknis prototip;
 - 2) Dokumen catatan pelaksanaan konstruksi atau *checklist*;
 - 3) IMB;
 - 4) Dokumen status hak atas tanah;
 - b. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh tim internal dari SKPD yang berwenang tanpa pungutan biaya.
 - c. Perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
- (4) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 34 ayat (1) huruf b tata cara mengajukan permohonan SLF adalah:
- a. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau Manajemen Konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
 - b. Perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.

- c. Mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran:
 - 1) Surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) Daftar simak;
 - 3) IMB;
 - 4) Dokumen status hak atas tanah;
 - 5) Surat kuasa permohonan;
 - d. Pemohon untuk mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh SKPD yang berwenang.
- (5) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b dan huruf c serta Pasal 34 ayat (1) huruf a, tata cara mengajukan permohonan SLF adalah sebagai berikut :
- a. Melaporkan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah selesai kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran :
 - 1) Surat permohonan pemeriksaan bangunan gedung untuk penerbitan SLF;
 - 2) Dokumen catatan pelaksanaan konstruksi atau *checklist*;
 - 3) *As build drawings*,
 - b. Perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
 - c. Mengajukan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran :
 - 1) Dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan atau Rekomendasi dari instansi yang berwenang;
 - 2) *As build drawings*;
 - 3) Izin mendirikan bangunan (IMB);
 - 4) Dokumen status hak atas tanah;

- d. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh tim internal SKPD yang berwenang tanpa pungutan biaya.
- (6) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b dan huruf c serta Pasal 34 ayat (1) huruf b tata cara mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi (SLF) adalah sebagai berikut :
- a. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau Manajemen Konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
 - b. Perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
 - c. Mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran:
 - 1) Surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) Daftar simak;
 - 3) *As build drawings*;
 - 4) IMB;
 - 5) Dokumen status hak atas tanah;
 - 6) Surat kuasa permohon;
 - d. Pemohon untuk pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh SKPD yang berwenang;
 - e. Pemeriksaan dan persetujuan atas Daftar Simak, dan Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau Rekomendasi oleh jasa pengawasan atau Manajemen Konstruksi.
- (7) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) tata cara mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi (SLF) adalah sebagai berikut :

- a. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau Manajemen Konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- b. Perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
- c. Mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran:
 - 1) Surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) Daftar simak;
 - 3) *As build drawings*;
 - 4) IMB;
 - 5) Dokumen status hak atas tanah;
 - 6) Surat kuasa permohon;
- d. Pemohon untuk pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh SKPD yang berwenang.
- e. Mengajukan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi dengan melampirkan rekomendasi dari instansi terkait.
- f. SKPD yang berwenang melakukan pemeriksaan dan persetujuan atas Daftar Simak, dan Surat pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan dengan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Paragraf 15
Pemeriksaan/Pengujian
Pasal 35

- (1) Pemeriksaan/pengujian fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengisikan hasilnya pada formulir daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dapat dilakukan oleh :
- Penyedia jasa pengawasan atau Manajemen Konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian;
 - SKPD yang berwenang, apabila pelaksanaan konstruksi bangunan dan pengawasan dilakukan oleh pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf a tanpa biaya.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan yang dilaporkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4) ditindaklanjuti oleh SKPD yang berwenang tanpa membebani biaya pada yang melapor.
- (4) Pemilik bangunan wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan.
- (5) Hasil pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, setelah dianalisis dirangkum dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau berupa rekomendasi.

Paragraf 16
Pengajuan Permohonan SLF

Pasal 36

Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan dengan ketentuan:

- Bangunan gedung telah selesai pelaksanaan konstruksinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1).
- Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung disertai lampiran sekurang-kurangnya terdiri dari :
 - Surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi dengan tanda tangan di atas meterai cukup;
 - Daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - Kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

Pasal 37

Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung ditujukan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk bangunan gedung selain bangunan gedung fungsi khusus;

Paragraf 17

Tata Cara Permohonan Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 38

- Paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhir masa berlaku SLF, pemilik atau pengguna bangunan segera mengajukan permohonan perpanjangan SLF.
- Permohonan perpanjangan SLF dilakukan dengan formulir surat permohonan yang sama dengan penerbitan SLF untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

Paragraf 18

Pelaksana Pengurusan Permohonan SLF

Pasal 39

Pengurusan permohonan SLF dapat dilakukan oleh pemohon sendiri, atau dapat dengan menunjuk penanggungjawab pengawasan atau Manajemen Konstruksi, atau penyedia jasa pengkajian teknis selaku pelaksana pengurusan permohonan SLF bangunan gedung yang resmi (*authorized person*) dengan surat kuasa bermeterai yang cukup.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 40

Persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan, arsitektur bangunan, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2
Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 41

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. Rencana tata ruang wilayah;
 - b. Rencana detail tata ruang;
 - c. Rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan 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.

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB.
- (3) Persyaratan ketinggian ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai.

Pasal 43

Setiap bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDH yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan

- b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.

- (3) Untuk bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah (besmen) paling tinggi berhimpit dengan garis sempadan.
- (4) Dilarang menempatkan pintu, jendela, ventilasi pada dinding yang berbatasan langsung dengan tanah yang dikuasai.
- (5) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi pantai, garis sempadan ditetapkan paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat, kecuali bangunan yang menunjang kegiatan rekreasi pantai.
- (6) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai di luar kawasan perkotaan, garis sempadan ditetapkan paling sedikit 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (7) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai di kawasan perkotaan, garis sempadan ditetapkan paling sedikit 3 (tiga) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (8) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi jalan, garis sempadan mengacu pada peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 45

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 40 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, penataan 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) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dirancang sebagai berikut :

- a. Mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang.
 - b. Mempertimbangkan kaidah pelestariannya, apabila dibangun di kawasan benda cagar budaya.
 - c. Mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan apabila didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan.
 - d. Bangunan gedung pemerintahan, fasilitas umum milik pemerintah, dan fasilitas umum non pemerintah ditambahkan unsur-unsur ornamen yang mengacu pada ornamen bercorak lokal.
 - e. Kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan untuk suatu kawasan ditetapkan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.
 - f. Ketentuan tentang unsur-unsur ornamen bercorak lokal diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.
- (3) Penataan ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
 - (4) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi tata ruang dalam dan efektivitas tata ruang dalam.
 - (5) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (6) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung, dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 46

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Paragraf 5

Pembangunan Bangunan di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana atau Sarana Umum

Pasal 47

Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana atau sarana umum dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 48

- (1) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Sesuai dengan dokumen perencanaan kabupaten;
 - b. Memenuhi persyaratan kesehatan dan keselamatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - c. Mempunyai sarana khusus dengan mempertimbangkan kepentingan keamanan, keselamatan, kenyamanan, kemudahan serta kesehatan bagi pengguna gedung;

- d. Mempertimbangkan daya dukung lingkungan, keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan serta menghindari pencemaran lingkungan;
 - e. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang ada sebelumnya baik yang terletak di atasnya ataupun di bawahnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Pembangunan besmen wajib memperhatikan :
- a. Perhitungan rinci mengenai keamanan galian besmen.
 - b. Hasil uji tanah atas perhitungan keamanan galian yang sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c. Angka keamanan untuk stabilitas galian yang memenuhi syarat, sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan. Faktor keamanan yang wajib diperhitungkan adalah dalam aspek sistem galian, sistem penahan tanah lateral, runtuh galian (*heave* dan *blow in*).
 - d. Analisis pemompaan air tanah (*dewatering*) yang harus memperhatikan faktor keamanan lingkungan dan memperhatikan urutan pelaksanaan pekerjaan. Analisis *dewatering* juga perlu dilakukan berdasarkan parameter-parameter desain dari suatu uji pemompaan (*pumping test*).
- (2) Kebutuhan besmen dan besman koefisien tapak besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan dokumen perencanaan kabupaten.
- (3) Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan dan atap besmen kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman paling sedikit 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 50

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

Paragraf 2

Persyaratan Keselamatan

Pasal 51

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*Service Abilities*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.

- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan stándar teknis yang berlaku.

Pasal 53

- (1) Setiap Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif dari bahaya kebakaran.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku

Pasal 54

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman standar teknis yang berlaku.

Pasal 55

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

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengaman yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perancangan, pemasangan, pemeliharaan intalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 57

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 meliputi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Persyaratan sistem penghawaan,
 - b. Persyaratan pencahayaan,
 - c. Persyaratan sanitasi, dan
 - d. Persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (2) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (3) Untuk memenuhi persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 setiap bangunan gedung untuk umum perlu melengkapi fasilitas area untuk merokok.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

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

Pasal 59

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pengelolaan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyalur air hujan.

Pasal 60

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 harus direncanakan dan dipasang dengan pertimbangan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau dari sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Semua air kotor atau limbah yang berasal dari bangunan tidak diperbolehkan dibuang melebihi batas kavling, kecuali untuk disalurkan ke IPAL atau *septic tank* komunal.
- (3) Untuk kawasan yang telah dilalui saluran pipa IPAL diwajibkan dapat memanfaatkannya.
- (4) Jika hal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mungkin, maka pengelolaan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan/*septic tank*.

- (5) Letak peresapan/septic tank sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih serta mempertimbangkan aliran air tanah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pengelolaan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Sistem pengelolaan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan tempat/kotak pengelolaan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (3) Dalam hal jauh dari tempat penampungan sementara (TPS) maka sampah-sampah dapat dikelola dengan cara-cara yang aman yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan tidak mencemari lingkungan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pengelolaan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian muka air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/Kabupaten.
- (2) Pada dasarnya air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan.

- (3) Setiap bangunan dengan KDB lebih dari 50% (lima puluh perseratus) harus dilengkapi dengan sumur peresapan sesuai dengan kondisi daerah setempat.
- (4) Air hujan yang tidak dapat diresapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kabupaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Letak sumur peresapan sebagaimana dimaksud ayat (3) paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih dan mempertimbangkan aliran air tanah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyalur air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan harus :
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengguna bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4 Persyaratan Kenyamanan

Pasal 65

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 66

- (1) Setiap bangunan yang dibangun wajib mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan/atau 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, pelaksana, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 5 Persyaratan kemudahan

Pasal 67

- (1) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 meliputi :

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, meliputi tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
 - b. kelengkapan prasana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung termasuk untuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kemudahan hubungan horizontal dapat berupa pintu dan/atau koridor yang memadai, sedangkan kemudahan hubungan vertikal dapat berupa tangga, lif, tangga berjalan/escalator dan/lantai berjalan/travelator.
 - (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif, dan harus menyediakan tangga darurat.
 - (4) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus menyediakan sarana evakuasi apabila terjadi bencana atau keadaan darurat, menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
 - (5) Kelengkapan prasana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
 - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kemudahan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Setiap bangunan umum, jasa dan perdagangan diharuskan menyediakan tempat atau ruang parkir berdasarkan standar kebutuhan tempat parkir untuk bangunan umum, jasa atau perdagangan.
- (2) Apabila penyediaan tempat parkir sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak memungkinkan, maka dapat diusahakan secara kolektif ditempat lain yang masih memungkinkan;

Bagian Kelima

Bangunan Gedung di Daerah Lokasi Rawan Bencana

Paragraf 1

Umum

Pasal 69

Daerah lokasi rawan bencana adalah daerah yang berpotensi atau sering terjadi bencana, yang meliputi bencana tanah longsor, gempa bumi, tsunami dan banjir.

Paragraf 2

Daerah Lokasi Rawan Bencana Longsor

Pasal 70

- (1) Tidak diizinkan membangun gedung di daerah rawan longsor yang dicirikan dengan beberapa karakteristik sebagai berikut:
 - a. kemiringan lereng relatif cembung lebih curam dari 40% (empat puluh perseratus);
 - b. lereng tersusun oleh tanah penutup tebal (lebih dari 2 meter), bersifat gembur dan mudah lolos air, misalnya tanah-tanah residual atau tanah kolovial, yang di dalamnya terdapat bidang kontras antara tanah dengan kepadatan lebih rendah dan permeabilitas lebih tinggi yang menumpang di atas tanah dengan kepadatan lebih tinggi dan permeabilitas lebih rendah;
 - c. lereng yang tersusun oleh batuan dengan bidang diskontinuitas atau struktur retakan/ kekar pada batuan tersebut;
 - d. lereng yang tersusun oleh perlapisan batuan miring ke arah luar lereng (perlapisan batuan miring searah kemiringan lereng), misalnya perlapisan batulempung, batulanau, serpih, napal dan tuf.
- (2) Pembangunan gedung di daerah rawan longsor kecuali yang disebutkan ayat (1) hanya diizinkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. memenuhi ketentuan peruntukan tata ruang yang berlaku pada dokumen perencanaan kabupaten;

- b. penempatan massa bangunan terhadap kemiringan lahan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada RTBL;
 - c. pembangunan gedung harus dilengkapi dengan tembok penahan gerakan tanah pada permukaan tanah dengan kemiringan lebih dari 40% (empat puluh persen), saluran pengelak dan saluran drainase untuk mengalihkan air hujan dari punggung perbukitan pada area yang dibangun untuk menghindari kantong-kantong air, konstruksi pondasi pada kedalaman tanah keras dan stabil dan mampu menahan pergerakan tanah;
 - d. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi berakar kuat dan bertajuk rimbun;
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Daerah Lokasi Rawan Bencana Gempa

Pasal 71

- (1) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat (2).
- (2) Struktur bangunan gedung harus memiliki sifat daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan masih mampu bertahan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (3) Pengaturan mengenai zona mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan atau/angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Daerah Lokasi Rawan Bencana Tsunami

Pasal 72

- (1) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana tsunami hanya diizinkan jika memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. memenuhi persyaratan peruntukan tata ruang yang pada dokumen perencanaan kabupaten;
 - b. pembangunan gedung di daerah pantai yang berpotensi tsunami hanya diizinkan jika berlokasi di belakang hutan pengendali tsunami;
 - c. lantai dasar bangunan diletakkan paling rendah 2,4 meter di atas muka air genangan tertinggi.
 - d. penyediaan jalur akses utama di luar daerah genangan dan jalan akses sekunder tegak lurus pada tepi pantai;
 - e. pembangunan gedung harus dilengkapi dengan tembok penghalang (*barrier*) genangan air, struktur bangunan yang mampu melawan gaya-gaya tekanan hidrostatis, hidrodinamik serta dampak gelombang pecah dengan faktor aman paling rendah 1,5 kali, sirkulasi vertikal ke bagian bangunan di atas muka genangan air yang berfungsi sebagai shelter evakuasi.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 5

Daerah Lokasi Rawan Bencana Banjir

Pasal 73

- (1) Pembangunan bangunan gedung tidak boleh dilakukan di daerah sempadan sungai dan pantai.
- (2) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana banjir selain yang disebutkan pada ayat (1) harus mengikuti ketentuan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan ketentuan peruntukkan tata ruang pada dokumen perencanaan kabupaten;

- b. harus dilengkapi dengan saluran drainase untuk mempercepat peresapan air hujan pada area yang dibangun;
- c. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi yang mampu menahan erosi dan longsor serta mampu mengikat air;
- d. memperhatikan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Keenam
Prasarana Bangunan Gedung Berupa
Konstruksi Bangunan yang Berdiri Sendiri

Pasal 74

Ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 73 berlaku juga terhadap prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, reklame dan menara telekomunikasi.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 75

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

Bagian Kedua
Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 76

- (1) Pembangunan bangunan diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 77

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dilakukan oleh jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan konstruksi;
 - c. perencanaan utilitas;

- (4) Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menyediakan dokumen rencana teknis pakai (*prototipe*).

Pasal 78

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan biaya retribusi izin mendirikan bangunan yang nilainya ditetapkan sesuai dengan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan izin mendirikan bangunan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 3

Pelaksana Konstruksi

Pasal 79

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan, pemugaran bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan konstruksi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4 **Pengawasan Konstruksi**

Pasal 80

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pengawasan mutu pembangunan;
 - b. pengawasan waktu pembangunan;
 - c. pengawasan bangunan pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta
 - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan yang telah diberikan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan diatur sesuai pedoman yang berlaku.
- (6) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada Camat.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan

Pasal 81

- (1) Pemanfaatan bangunan merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

- (2) Pemanfaatan bangunan hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan memperoleh sertifikat laik fungsi, kecuali bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a.
- (3) Pemanfaatan bangunan wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi yang berlaku.

Pasal 82

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang berpotensi membahayakan lingkungan.

Bagian Keempat Pelestarian

Pasal 83

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemertanian dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pasal 84

- (1) Bangunan dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat (golongan D dan E), dilakukan dengan surat keputusan Bupati, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter benda cagar budaya yang dikandungnya, serta harus mendapat rekomendasi dari SKPD yang mempunyai tugas dalam bidang pelestarian benda cagar budaya dan kawasan cagar budaya.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan benda cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter benda cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Bagian Kelima
Pembongkaran**

**Paragraf 1
Umum**

Pasal 85

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pembongkaran bangunan dapat dilakukan setelah terbit Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran, kecuali untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan b yang tidak bertingkat.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (5) Selama pekerjaan pembongkaran bangunan dilaksanakan, pemohon diwajibkan untuk menutup lokasi tempat pembongkaran bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan berpintu rapat.

**Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran**

Pasal 86

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk mengidentifikasi bangunan gedung yang ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
- b. Bangunan gedung yang pemanfaatannya rentan terhadap bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau,
- c. Bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan.

Pasal 87

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

**Paragraf 3
Pelaksanaan pembongkaran**

Pasal 88

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.

- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, maka surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 89

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya berpotensi menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus, setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Dalam pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 90

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan pembongkaran bangunan dilakukan oleh SKPD yang menerbitkan Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran yang berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :

- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan pembongkaran bangunan setiap saat pada jam kerja;
- b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki atau menghentikan sementara kegiatan pembongkaran bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

- (3) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran bersama lampirannya diperlihatkan.
- (4) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan harus menunjukkan kartu tanda pengenal.
- (5) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) dan Pasal 89 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Paragraf 5

Tata Cara Menerbitkan Surat Penetapan Pembongkaran

Pasal 91

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud Pasal 86 ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

- (2) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan kecuali untuk rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk sebagai bahan pertimbangan.
- (3) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf a dan b, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (4) Untuk bangunan yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf c, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (5) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (6) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka pembongkaran dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan atas biaya pemilik bangunan kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 6

Tata Cara Mengajukan Permohonan Persetujuan Pembongkaran

Pasal 92

- (1) Permohonan persetujuan pembongkaran diajukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap permohonan persetujuan pembongkaran harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.

- (3) Syarat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
 - a. Formulir Permohonan Persetujuan Pembongkaran yang telah diisi lengkap dan ditandatangani di atas materai serta diketahui oleh Lurah dan Camat setempat;
 - b. fotokopi identitas/KTP pemohon dan/atau pemilik bangunan;
 - c. fotokopi identitas/KTP pemilik tanah apabila pendirian bangunan bukan pada tanah milik sendiri;
 - d. fotokopi Sertipikat Tanah, surat keterangan tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa;
 - f. surat pernyataan tidak berkeberatan dari tetangga terdekat;
 - g. dokumen/surat-surat terkait termasuk SIPPT, AMDAL dan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang bila diperlukan untuk kondisi tertentu.
- (4) Syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah perencanaan teknis pembongkaran;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan b yang tidak bertingkat.

Paragraf 7

Penerbitan Keterangan Persetujuan Pembongkaran

Pasal 93

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menerima dan mengadakan penelitian atas permohonan persetujuan pembongkaran menurut pedoman dan standar teknis yang berlaku pada saat permohonan persetujuan pembongkaran diajukan.
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk memberikan rekomendasi atas rencana pembongkaran bangunan apabila perencanaan pembongkaran bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

BAB V
MENARA TELEKOMUNIKASI

Pasal 94

Pembangunan menara telekomunikasi dapat dilaksanakan oleh penyelenggara telekomunikasi, penyedia menara dan/atau kontraktor menara.

Pasal 95

- (1) Pembangunan menara telekomunikasi wajib memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).
- (2) Pengajuan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) persyaratannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Persyaratan administrasi harus dilengkapi dengan persetujuan dari warga yang berdomisili di sekitar tempat pembangunan, paling sedikit dengan radius 1,5 (satu koma lima) dari tinggi menara.
- (4) Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian penyelenggara telekomunikasi, penyedia menara dan/atau kontraktor menara menjadi tanggungjawab penyelenggara telekomunikasi, penyedia menara dan/atau kontraktor menara yang bersangkutan.

Pasal 96

- (1) Bangunan menara telekomunikasi harus kuat menahan beban angin, gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Letak dan ketinggian bangunan menara telekomunikasi disesuaikan dengan dokumen rencana kabupaten.
- (3) Untuk ketinggian bangunan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapatkan rekomendasi dari Komandan Lapangan Udara Adisucipto.

- (4) Penyelenggara telekomunikasi, penyedia menara dan/atau kontraktor menara sebagaimana dimaksud pada Pasal 94, dalam mengajukan izin wajib menyampaikan informasi rencana penggunaan menara bersama.
- (5) Pengendalian menara bersama telekomunikasi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah tersendiri.

BAB VI
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 97

- (1) Tim ahli bangunan gedung mempunyai tugas umum memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional membantu Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Tim Ahli Bangunan Gedung beserta kedudukan dan jangka waktu penugasannya ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Kedua
Masa Kerja

Pasal 98

- (1) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung adalah 1 (satu) tahun.
- (2) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung dan keanggotaan dapat diperpanjang selama 1 (satu) tahun dan paling banyak 2 (dua) kali perpanjangan, apabila ada pertimbangan/alasan yang dapat diterima untuk menunjang pelaksanaan tugas.

Bagian Ketiga
Tugas dan Fungsi

Pasal 99

- (1) Tugas Tim Ahli Bangunan Gedung adalah :

- a. Memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus;
 - b. Unsur instansi Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas dan fungsi instansi terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Tim Ahli Bangunan Gedung mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus, meliputi :
- a. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari SKPD/pihak yang berwenang;
 - b. Dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Unsur instansi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b menyatakan persyaratan teknis yang harus dipenuhi bangunan gedung berdasarkan pertimbangan kondisi yang ada (*existing*), program yang sedang, dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi rencana.
- (4) Pelaksanaan tugas insidentil membantu Pemerintah Daerah yang meliputi :
- a. Pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. Penyelesaian masalah;
 - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Bagian Keempat
Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 100

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri dari :
- a. Pengarah;

- b. Ketua;
 - c. Wakil ketua;
 - d. Sekretaris;
 - e. Anggota.
- (2) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri dari unsur-unsur meliputi :
- a. Unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat dan unsur perguruan tinggi;
 - b. Unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Komposisi keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung disusun dengan ketentuan jumlah gabungan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, paling sedikit sama dengan jumlah gabungan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung bersifat ad-hoc.
- (5) Jumlah anggota Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan ganjil, dan disesuaikan dengan tingkat kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.
- (6) Setiap unsur/pihak yang menjadi Tim Ahli Bangunan Gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (7) Nama-nama usulan anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dari asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat disusun dalam suatu database daftar tim ahli bangunan gedung sebagai sumber untuk penugasan, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (8) Dalam hal Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 belum terbentuk, maka ketugasannya dilaksanakan oleh SKPD yang membidangi Bangunan Gedung.

Bagian Kelima
Biaya Operasional

Pasal 101

- (1) Pengelolaan *database* anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dan operasionalisasi penugasan tim ahli bangunan gedung termasuk honorarium dan tunjangan, dibebankan pada APBD kabupaten.
- (2) Biaya yang perlu disediakan meliputi anggaran untuk:
 - a. Biaya operasional sekretariat tim ahli bangunan gedung;
 - b. Biaya persidangan;
 - c. Honorarium dan tunjangan;
 - d. Biaya perjalanan dinas.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Bupati dan mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

BAB VII
PERAN MASYARAKAT
Bagian Kesatu
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 102

Dalam hal melaksanakan pemantauan dan penjagaan ketertiban pada saat penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat mempunyai hak dan kewajiban:

- (1) Hak masyarakat meliputi :
 - a. Memantau dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran;
 - b. Memantau melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan;
 - c. Memantau dan melaporkan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang indikasi bangunan yang tidak laik fungsi dan/atau menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan melalui sarana yang mudah diakses;

- d. Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, b, dan c dilakukan secara objektif dengan penuh tanggungjawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - e. Melaksanakan dan mengajukan gugatan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum;
 - f. Gugatan sebagaimana dimaksud pada huruf e dapat dilakukan baik secara perorangan, kelompok/perwakilan, organisasi masyarakat, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (2) Kewajiban masyarakat meliputi:
 - a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran;
 - b. Ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
 - c. Ikut menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada huruf b adalah masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang;
 - d. Memberi masukan maupun usulan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
 - e. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Pasal 103

Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102, dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua

Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan Pedoman, dan Standar Teknis

Pasal 104

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Bupati atau pejabat yang ditunjuk, atau kepada Pemerintah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 105

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 106

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 107

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 108

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

- a. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b. Perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VIII PEMBINAAN

Pasal 109

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

Pasal 110

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 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, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 111

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

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

Pasal 112

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF Bagian Kesatu Umum

Pasal 113

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan peraturan daerah ini dikenakan sanksi administratif, dan sanksi tersebut dapat berupa :
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;

- e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
 - (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan peraturan daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.
 - (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan setelah mempertimbangkan berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan.

**Bagian Kedua
Pada Tahap Pembangunan**

Pasal 114

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (3), Pasal 41 ayat (1), Pasal 41 ayat (2), Pasal 42 ayat (1), Pasal 44 ayat (1) dan/atau Pasal 79 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan 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 (1) dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan.

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan dan perintah pembongkaran bangunan.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas biaya pemilik bangunan.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk pemilik bangunan juga dikenakan denda administrasi yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

Pasal 115

- (1) Pemilik bangunan yang melaksanakan pembangunan bangunannya melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (2), dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dikenakan sanksi berupa perintah pembongkaran.

**Bagian Ketiga
Pada Tahap Pemanfaatan**

Pasal 116

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (3), Pasal 81 ayat (1), Pasal 81 ayat (2), Pasal 81 ayat (3) dan Pasal 32 ayat (4) dikenakan sanksi peringatan tertulis.

- (2) Pemilik atau pengguna bangunan 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 (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pemanfaatan bangunan dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan bangunan dan pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu per seratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

BAB X PENYIDIKAN

Pasal 117

- (1) Selain oleh pejabat penyidik umum, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran peraturan daerah ini dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;

- c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
 - e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - f. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - g. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana yang selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.
- (3) Dalam Pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PPNS wajib menyusun berita acara atas setiap tindakan pemeriksaan tempat kejadian, saksi dan tersangka, serta melaporkan hasilnya kepada Bupati.

BAB XI KETENTUAN PIDANA

Pasal 118

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (3), Pasal 81 ayat (1), Pasal 81 ayat (2), Pasal 81 ayat (3), Pasal 32 ayat (4), Pasal 41 ayat (1), Pasal 41 ayat (2), Pasal 42 ayat (1), Pasal 44 ayat (1), Pasal 79 ayat (2), diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada (1) merupakan pendapatan Daerah.

BAB XII
KETENTUAN INSENTIF

Pasal 119

Terhadap pemilik bangunan yang termasuk bangunan cagar budaya yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan cagar budaya, dapat dibebaskan dari kewajiban retribusi IMB dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 121

- (1) Bangunan yang telah didirikan, dimanfaatkan dan telah memiliki IMB sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak terjadi perubahan bangunan, fungsi bangunan dan pemilikinya serta tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Permohonan IMB yang telah diajukan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum diputuskan dapat diselesaikan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan-bangunan yang telah berdiri, tetapi belum memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh IMB harus mendapatkan sertifikat laik fungsi berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (4) Bangunan yang belum memenuhi ketentuan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (8) dan Bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini paling lambat dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun sejak Peraturan Daerah ini berlaku wajib sudah memiliki IMB berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

- (5) Dalam hal bangunan gedung pemerintah dan bangunan gedung non pemerintah yang dibangun sebelum Peraturan Daerah ini berlaku serta belum menambahkan unsur-unsur ornamen yang mengacu pada ornamen bercorak lokal, wajib disesuaikan paling lama 15 (lima belas) tahun.

Pasal 122

Sebelum ditetapkan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) dapat diterbitkan berdasarkan RTRW dan/atau hasil kajian.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 123

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Gunungkidul.

Ditetapkan di Wonosari
pada tanggal 16 Maret 2012

BUPATI GUNUNGKIDUL,
ttd.

BADINGAH

Diundangkan di Wonosari
pada tanggal 16 Maret 2012

Pit. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN GUNUNGKIDUL

ttd.

BUDI MARTONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL TAHUN 2012
NOMOR 7 SERI E.

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
NOMOR 11 TAHUN 2012
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

I. UMUM

Bangunan merupakan unsur penting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan. Sesuai skala tertib bangunan, bangunan juga merupakan unsur dari tertib lingkungan serta bagian dalam upaya mewujudkan tertib bangunan di wilayah Kabupaten Gunungkidul.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang diikuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta beberapa Pedoman Menteri Pekerjaan Umum yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, maka diperlukan pengaturan tentang bangunan gedung di wilayah Kabupaten Gunungkidul. Hal ini merupakan amanat bagi pemerintah daerah untuk menerbitkan peraturan daerah mengenai bangunan gedung untuk mengendalikan dan menserasikan seluruh pembangunan fisik yang ada di wilayah Kabupaten Gunungkidul. Selain itu Kabupaten Gunungkidul belum mempunyai Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, yang ada baru Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang secara substansi juga sudah tidak lagi sesuai dengan perkembangan daerah saat ini. Sehingga terhadap Peraturan Daerah Retribusi IMB ini pun perlu dilakukan perubahan.

Peraturan daerah tentang bangunan gedung ini mengatur tahapan penyelenggaraan bangunan gedung mulai dari perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

Ruang lingkup materi muatan peraturan daerah ini meliputi ketentuan tentang fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, Penyelenggaraan bangunan gedung, menara telekomunikasi, Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG), peran masyarakat, pembinaan, penyidikan, sanksi, ketentuan insentif, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul ini merupakan pedoman penyelenggaraan bangunan gedung yang sesuai dengan tata bangunan dan tata lingkungan, serta keandalan bangunan gedung, yang bertujuan untuk membantu meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya penyelenggaraan bangunan gedung yang andal dan menjamin keselamatan, kenyamanan serta mewujudkan keserasian dan pelestarian lingkungan.

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan 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.

Yang dimaksud dengan 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, siatsu/pemijatan, rumah makan/restoran, kafe, bengkel, pencucian kendaraan dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perindustrian (kecil, sedang, besar) adalah tempat melakukan usaha produksi barang seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perhotelan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jasa penginapan sementara seperti penginapan, wisma, losmen, hostel, motel dan hotel dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan 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.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung terminal adalah tempat kegiatan pergerakan transportasi manusia dan barang seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api dan bandara.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, tempat pendinginan dan tempat parkir.

Huruf d

Yang dimaksud dengan pelayanan pendidikan antara lain sekolah, lembaga kursus, lembaga kursus pendidikan dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan pelayanan kesehatan antara lain rumah sakit, rumah bersalin, puskesmas, poliklinik, praktek dokter, apotek, laboratorium kesehatan dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan kebudayaan antara lain gedung kesenian, museum dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan pelayanan umum antara lain kantor pemerintahan, rumah sakit.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan memiliki lebih dari satu fungsi adalah apabila bangunan memiliki fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, dan/atau fungsi keagamaan, dan/atau fungsi usaha, dan/atau fungsi sosial budaya, dan/atau fungsi khusus. Contoh bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan mal-perhotelan dan sejenisnya. Atau bila bagian bangunan yang memiliki fungsi berbeda tidak melebihi 10 % dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan, dan bukan laboratorium, klasifikasi disamakan dengan klasifikasi bangunan utama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a.

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau yang sudah ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas sampai dengan 500 m², dan/atau rumah tidak bertingkat dengan luas sampai dengan 70 m², dan/atau gedung puskesmas, dan atau gedung pendidikan tingkat dasar sampai dengan tingkat lanjutan dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai.

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana yang belum ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya di atas 2 (dua) lantai dengan luas di atas 500 m², dan/atau rumah tidak bertingkat dengan luas di atas 70 m², dan/atau rumah sakit kelas A, B, dan C, dan/atau gedung pendidikan dasar sampai dengan lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau bangunan gedung pendidikan tinggi.

Yang dimaksud klasifikasi bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaan memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus, antara lain bangunan gedung Istana Negara, Wisma Negara, Kantor perwakilan Negara RI di luar negeri.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud bangunan gedung bertingkat tinggi adalah bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai, dan apabila lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau ketinggian melebihi dari dokumen perencanaan kabupaten harus mendapat rekomendasi dari Komandan Pangkalan Udara Adisucipto.

Yang dimaksud bangunan gedung bertingkat sedang adalah bangunan gedung dengan jumlah lantai 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Yang dimaksud bangunan gedung bertingkat rendah adalah bangunan gedung dengan jumlah lantai 1 (satu) lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Yang dimaksud perubahan fungsi bangunan adalah beralihnya fungsi bangunan yang bersangkutan menjadi fungsi yang lain, misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Yang dimaksud perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

Yang dimaksud perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan baru. Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan Pejabat yang ditunjuk adalah Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang bangunan gedung.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan dan hak pakai. Status kepemilikan hak atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akta jual beli dan akta/bukti kepemilikan lainnya. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

Huruf b

Yang dimaksud dengan status kepemilikan bangunan gedung adalah surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang syah.

Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Huruf c

Yang dimaksud dengan perizinan bangunan adalah Ijin Mendirikan Bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan perjanjian tertulis adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Kesepakatan perjanjian sebagaimana dimaksud di atas harus memperhatikan fungsi bangunan gedung dan bentuk pemanfaatannya, baik keseluruhan maupun sebagian. Perjanjian ini merupakan pegangan hukum bagi kedua belah pihak dan harus ditaati oleh keduanya sesuai dengan asas-asas hukum perjanjian.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan persetujuan pemilik tanah adalah berupa kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
ayat (1)
Cukup jelas.

ayat (2)
Cukup jelas.

ayat (3)
huruf a
Cukup jelas.

huruf b
Cukup jelas.

huruf c
Cukup jelas.

huruf d
Cukup jelas.

huruf e
Cukup jelas.

huruf f
Cukup jelas.

huruf g
Cukup jelas.

huruf h
keberatan atas pembangunan bangunan oleh tetangga harus disertai dengan alasan yang jelas dan objektif serta sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

huruf i
Cukup jelas.

huruf j
Cukup jelas.

ayat (4)
Cukup jelas.

ayat (5)
Cukup jelas.

ayat (6)
Cukup jelas.

ayat (7)
Cukup jelas.

ayat (8)
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Cukup jelas.

Pasal 23
Cukup jelas.

Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Cukup jelas.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.

Pasal 28
Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam izin mendirikan bangunan gedung.

Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan SLF.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi.

keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu. Kesemuanya disesuaikan dengan dokumen perencanaan kabupaten Gunungkidul.

KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.

Ayat (3)

Penetapan KLB mengacu pada dokumen perencanaan kabupaten Gunungkidul.

Pasal 43

Penetapan KDH mengacu pada dokumen perencanaan kabupaten Gunungkidul.

Pasal 44

Ayat (1)

Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas bangunan gedung, pemilik tidak diperbolehkan melanggar melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam surat keterangan rencana kabupaten untuk kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan dokumen perencanaan kabupaten Gunungkidul.

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)

Yang dimaksud dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku antara lain Undang-Undang tentang Jalan dan Undang-Undang tentang Sumber Daya Air.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan efisien adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna dan lain-lain.

Yang dimaksud efektivitas adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang dan lain-lain.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Persyaratan daerah resapan diwujudkan dengan pemenuhan persyaratan minimal KDH yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan gedung umum diwujudkan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans untuk masuk ke dalam site bangunan gedung yang bersangkutan.

Persyaratan daerah resapan diatur dalam rencana kabupaten dan akses penyelamatan untuk bangunan gedung umum diatur dalam keputusan menteri tentang persyaratan penanggulangan bahaya kebakaran.

Persyaratan keselamatan diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar. Persyaratan kesehatan diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan atau buatan, sirkulasi udara berupa ventilasi udara alami dan/atau buatan dan penggunaan bahan bangunan.

Pasal 46

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan. Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan di bidang lingkungan hidup. Bangunan gedung yang dapat menyebabkan dampak penting diantaranya adalah :

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundangundangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 47

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Dalam hal ini jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan gas, dan lain-lain. Yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Pasal 48

Yang dimaksud dengan dokumen perencanaan kabupaten antara lain Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, RTBL, hasil kajian Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, hasil Kajian RTBL.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Yang dimaksud pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami;

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan sistem proteksi pasif adalah sistem/alat pencegahan kebakaran yang dipasang pada bangunan yang tidak bisa dipindah-pindahkan dan bekerja secara otomatis.

Yang dimaksud dengan sistem proteksi aktif adalah sistem/alat pencegahan bahaya kebakaran yang bisa dipindah-pindah dan penggunaannya harus diaktifkan oleh manusia

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

Yang dimaksud dengan pencahayaan buatan adalah pencahayaan yang bersumber dari sumber daya buatan.

Yang dimaksud dengan pencahayaan darurat adalah berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan IPAL adalah Instalasi Pengelolaan Air Limbah baik yang dikelola secara perorangan maupun secara berkelompok/komunal.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

Pasal 74
Cukup jelas.

Pasal 75
Cukup jelas.

Pasal 76
Cukup jelas.

Pasal 77
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Cukup jelas.

Pasal 80
Cukup jelas.

Pasal 81
Cukup jelas.

Pasal 82
Cukup jelas.

Pasal 83
Cukup jelas.

Pasal 84
Cukup jelas.

Pasal 85
Cukup jelas.

Pasal 86
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Cukup jelas.

Pasal 91
Cukup jelas.

Pasal 92
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)

Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung termasuk gambar-gambar rencana, gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan pembongkaran, jadwal pelaksanaan, serta rencana pengamanan lingkungan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

- a. keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
- b. keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
- c. kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau
- d. kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110
Cukup jelas.
Pasal 111
Cukup jelas.
Pasal 112
Cukup jelas.
Pasal 113
Cukup jelas.
Pasal 114
Cukup jelas.
Pasal 115
Cukup jelas.
Pasal 116
Cukup jelas.
Pasal 117
Cukup jelas.
Pasal 118
Cukup jelas.
Pasal 119
Cukup jelas.
Pasal 120
Cukup jelas.
Pasal 121
Cukup jelas.
Pasal 122
Cukup jelas.
Pasal 123
Cukup jelas.

==000==