



BUPATI BANGKA

SALINAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANGKA NOMOR 15 TAHUN 2013

TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANGKA,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan merupakan sarana penting baik sebagai tempat tinggal maupun tempat untuk melakukan kegiatan atau usaha, namun perkembangannya yang demikian pesat dewasa ini tanpa memperhatikan kelestarian lingkungan dan tata ruang sehingga dapat menimbulkan bahaya kebakaran, dan banjir;
 - b. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib dan sesuai fungsinya sehingga perlu dilakukan pengawasan, penataan dan pengendalian sebagai upaya menertibkan pemanfaatan ruang kota sesuai dengan peruntukannya;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, dipandang perlu menetapkan Bangunan Gedung dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
 2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Kabupaten Bangka (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tahun 2008 Nomor 2 Seri D);

Dengan Persetujuan Bersama

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

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bangka.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kabupaten Bangka.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bangka.
5. Dinas adalah Dinas yang menyelenggarakan urusan bidang Pekerjaan Umum di Kabupaten Bangka.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas yang menyelenggarakan urusan bidang Pekerjaan Umum Kabupaten Bangka.
7. Instansi adalah instansi dan/atau SKPD yang terkait dengan pelayanan dan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau 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 fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko, bahaya tinggi.
12. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

13. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
14. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara reservoirair, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
15. Prasarana Bangunan Gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang Kabupaten.
16. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
17. Mendirikan Bangunan adalah pelaksanaan pekerjaan yang meliputi :
 - a. mendirikan bangunan baru baik sebagian maupun seluruhnya;
 - b. merombak bangunan lama baik sebagian maupun seluruhnya;
 - c. menambah bangunan lama;
 - d. memasang pagar dengan menggunakan bahan bangunan;
 - e. membangun pelataran parkir, sarana olah raga atau rekreasi dan lain-lain yang sejenisnya;
 - f. membangun pondasi dan lain-lain yang sejenis;
 - g. membangun dinding penahan tanah, tempat mencuci kendaraan dan lain-lain yang sejenis;
 - h. melaksanakan untuk pemasangan pipa/kabel saluran air dibawah tanah/ penanaman tangki bawah tanah, penanaman tiang listrik/tiang telpon dan sejenisnya;
 - i. membangun fasilitas olahraga baik komersial/non komersial.
18. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
19. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
20. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
21. Membongkar Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
22. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang Kabupaten Bangka yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

23. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kabupaten yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari ruang wilayah Kabupaten Bangka ke dalam rencana pemanfaatan kawasan daerah.
24. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
25. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
26. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
27. Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat SIPPT adalah dokumen yang diterbitkan oleh Bupati untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan luas minimum hektar, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
28. Garis Sempadan Bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
29. Retribusi Bangunan Gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.
30. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
31. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
32. 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.
33. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Tinggi Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah jumlah lapis bangunan yang dihitung dari permukaan tanah atau dari lantai dasar bangunan.
36. Jalan Arteri adalah jalan arteri primer yang melayani angkutan utama yang merupakan tulang punggung transportasi nasional yang menghubungkan pintu gerbang utama (pelabuhan utama dan atau Bandar udara kelas utama).

37. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/atau kegiatannya di luar usaha dan/atau kegiatan yang wajib Amdal atau UKL- UPL.
38. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya 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.
39. Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat BKBG adalah bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung yang telah selesai dibangun berdasarkan IMB dan telah memiliki SLF sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
40. Surat Bukti Kepemilikan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKG adalah surat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebagai bukti telah dilaksanakan pendataan bangunan gedung yang menunjukkan status kepemilikan bangunan gedung tersebut.
41. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
42. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
43. Persil adalah identitas sebidang tanah yang terdaftar dalam register tanah.

BAB II

AZAS, MAKSUD, TUJUAN

Pasal 2

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung berdasar azas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungan sekitarnya.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dimaksudkan untuk mewujudkan bangunan gedung yang berkualitas sesuai dengan fungsinya, handal, serasi, selaras dengan lingkungannya.
- (3) Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk :
 - a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, memenuhi kaidah tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 - b. mewujudkan tertib dalam penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan, kenyamanan dan kemudahan;
 - c. mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan penyelenggaraan gedung meliputi :

- a. persyaratan administrasi dan persyaratan teknis;
- b. kegiatan penyelenggaraan bangunan meliputi :
 1. kegiatan pembangunan;
 2. kegiatan pemanfaatan;
 3. kegiatan pelestarian; dan
 4. kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- c. tim ahli bangunan dan penyedia jasa konstruksi;
- d. peran serta masyarakat;
- e. pembinaan;
- f. pendaftaran bangunan;
- g. sanksi.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan mesjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan, bangunan sarang burung walet, bangunan kandang ternak dan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung/ pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, olahraga dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Daerah ini.

- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Peraturan Daerah ini, dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/retaining wall, turap batas kavling/persil;
 - b. konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga;
 - c. konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka;
 - d. konstruksi penghubung berupa jembatan, box culvert, jembatan penyeberangan;
 - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir bawah tanah, kolong bekas tambang;
 - f. konstruksi menara berupa menara antena, menara reservoir air, cerobong pabrik dan sejenisnya, menara masjid;
 - g. konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan dengan bangunan;
 - h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan air, instalasi pengolahan limbah instalasi pengolahan industri dan instalasi pengolahan lainnya; dan
 - i. konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).
- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Daerah ini, diklasifikasikan berdasarkan:
- a. klasifikasi tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
 - b. klasifikasi tingkat permanensi meliputi bangunan gedung darurat atau sementara, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung permanen;
 - c. klasifikasi tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - d. klasifikasi zonasi gempa bumi, Daerah termasuk kedalam wilayah Zona 1;

- e. klasifikasi lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi renggang, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi padat;
 - f. klasifikasi ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat rendah, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat tinggi; dan
 - g. klasifikasi kepemilikan meliputi bangunan gedung milik Negara, bangunan gedung milik perorangan, dan bangunan gedung milik badan usaha.
- (2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
 - c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (4) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran;
 - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 dan 6;
 - c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4; dan
 - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Zonasi gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d termasuk Zonal yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah Daerah.
- (6) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) sebagaimana diatur dalam RTRWK;

- b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) sebagaimana diatur dalam RTRWK; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) sebagaimana diatur dalam RTRWK.
- (7) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
 - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
 - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- (8) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
- a. kepemilikan oleh Negara, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah sebagai bangunan gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya, dan yayasan-yayasan milik umum;
 - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
 - c. kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung milik Negara, milik pemerintah provinsi dan milik Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.
- (9) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan mock up (percontohan Skala 1 : 1);
 - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek; dan
 - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

Pasal 7

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi bangunan gedung harus mengikuti RTRWK, RDTRK dan/ atau RTBL.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui PIMB gedung baru, kecuali untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diubah dengan persyaratan:
 - a. pemilik/pengguna mengajukan permohonan baru sesuai dengan ketentuan tata cara yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRKP dan/ atau RTBL;
 - c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam dokumen IMB yang baru.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Persyaratan administratif

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif penyelenggaraan bangunan gedung meliputi :
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. IMB;
 - c. Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
 - d. bukti kepemilikan bangunan gedung (BKBG);
 - e. izin bongkar.
- (3) Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a wajib dimiliki sebelum PIMB disampaikan.
- (4) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b wajib dimiliki sebelum pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan.
- (5) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c wajib dimiliki sebelum pemanfaatan bangunan gedung dan/atau bangunan.
- (6) BKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d wajib dimiliki sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau bangunan.
- (7) Izin bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e wajib dimiliki sebelum pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dan/atau bangunan.

Pasal 10

- (1) Persyaratan administrasi pada tiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (2) Peraturan Daerah ini, wajib dimiliki semua bangunan gedung kecuali bangunan gedung fungsi khusus dari Pemerintah, bangunan adat, bangunan semi permanen, bangunan darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana.
- (2) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan adat, bangunan semi permanen, bangunan darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kondisi sosial dan budaya setempat.

Bagian Kedua Status hak atas tanah

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti status hak tanah yang diakui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. akte jual beli;
 - c. girik; dan
 - d. bukti kepemilikan tanah lainnya.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (3) sekurang-kurangnya memuat :
 - a. hak dan kewajiban para pihak;
 - b. luas, letak dan batas-batas tanah;
 - c. fungsi bangunan gedung; dan
 - d. jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) Pemerintah Daerah melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (2) huruf a Peraturan Daerah ini.

Bagian Ketiga

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Paragraf 1

Umum

Pasal 12

- (1) Setiap orang atau badan yang mendirikan bangunan wajib memiliki IMB dengan mengajukan PIMB kepada Pemerintah Daerah.

- (2) IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk melakukan kegiatan sebagai berikut :
 - a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana daerah (*advic planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) PIMB sebagaimana dimaksud ayat (1) mengajukan permohonan secara tertulis ke Bupati dan/atau Instansi yang didelegasikan kewenangan dalam melayani penerbitan perizinan Bangunan Gedung.
- (4) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) Peraturan Daerah ini, wajib dilengkapi dengan :
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah ;
 - b. data pemilik gedung atau bukti kepemilikan bangunan gedung;
 - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
 - d. hasil AMDAL bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- (5) Setiap PIMB gedung yang diajukan oleh pemohon sebagaimana dimaksud ayat (1) diproses sesuai dengan urutan administrasi pengajuan permohonan dengan melakukan pemeriksaan dan pengkajian yang dilaksanakan oleh TABG.
- (6) Pengkajian PIMB sebagaimana dimaksud ayat (5) dilakukan meliputi:
 - a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis (dokumen rencana teknis);
 - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh Tim Ahli Bangunan Gedung; dan
 - d. dengar pendapat publik.
- (7) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) disetujui dan disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.
- (8) Pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud ayat (7) merupakan dasar penerbitan IMB.

Pasal 13

- (1) IMB diterbitkan apabila telah memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (4) Peraturan daerah ini dan persyaratan teknis melalui PIMB.
- (2) Persyaratan teknis (dokumen rencana teknis) sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat 6 huruf a terdiri dari :
 - a. rencana arsitektur atau teknis meliputi :
 - 1) gambar tapak bangunan (*site plan*) yang meliputi: letak bangunan, akses jalan, parkir, penghijauan/RTH dan lain-lain;
 - 2) denah, tampak depan dan tampak samping;
 - 3) rencana Pondasi;
 - 4) rencana Atap;
 - b. advice planning;

- 5) gambar Instalasi dan sanitasi;
 - 6) gambar Struktur meliputi gambar pondasi, kolom, balok, tangga, Plat lantai, rangka atap baja;
 - 7) tanda tangan penanggung jawab gambar;
 - 8) gambar letak sistem deteksi dan proteksi kebakaran yang disahkan oleh instansi teknis, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
- c. Terhadap ketinggian bangunan yang ketinggian melebihi ketentuan dalam dokumen Perencanaan Daerah pada kawasan intensitas tinggi harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan;
 - d. Terhadap bangunan cagar budaya, bangunan yang berada di *kawasan* cagar budaya dan bangunan yang berada pada garis sempadan sungai memerlukan rekomendasi/surat keterangan dari instansi teknis yang berwenang.
 - e. Kajian Lingkungan Hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - f. Terhadap permohonan IMB menara telekomunikasi harus dilengkapi:
 - 1) Berita Acara hasil sosialisasi dan daftar hadir dari warga sekurang-kurangnya dalam radius satu setengah meter tinggi menara dan diketahui Lurah dan Camat setempat.
- (3) Bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bangunan 2 (dua) lantai yang menggunakan bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, bangunan *basement*, selain syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) perlu dilengkapi dengan :
- a. perhitungan struktur meliputi : perhitungan pondasi, kolom, balok, tangga, Plat lantai, rangka baja, dan rangka atap baja *kecuali baja ringan*;
 - b. hasil penyelidikan tanah,
 - c. tanda tangan penanggung jawab penghitungan struktur.
- (4) Setiap rehabilitasi atau renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (2) huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib mengajukan kembali PIMB yang baru ke Instansi teknis.
- (5) Syarat teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) direncanakan dan dilaksanakan oleh orang atau badan yang mempunyai kualifikasi di bidangnya.

Pasal 14

- (1) *Advice planning* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf b diperoleh dari SKPD yang berwenang menerbitkan IMB.
- (2) *Advice planning* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan, paling sedikit memuat:
 - a. fungsi bangunan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan;
 - c. garis sempadan bangunan;
 - d. koefisien dasar bangunan;
 - e. koefisien lantai bangunan; dan
 - f. ruang terbuka hijau.
- (3) Selain ketentuan yang diatur pada ayat (2), *Advice planning* dapat juga memuat ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi rencana kegiatan

Paragraf 2
Tatacara Penerbitan IMB

Pasal 15

- (1) Tatacara penerbitan IMB adalah sebagai berikut :
 - a. pemohon mengajukan permohonan IMB secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan melampirkan syarat administrasi dan syarat teknis yang telah ditetapkan;
 - b. apabila persyaratan permohonan lengkap maka permohonan diterima dan didaftar, serta pemohon diberi bukti pendaftaran;
 - c. apabila persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi surat keterangan kekurangan persyaratan;
 - d. terhadap permohonan yang telah didaftar, selanjutnya dilakukan penelitian lapangan/lokasi untuk mengetahui kebenaran persyaratan administrasi dan teknis serta kesesuaian antara rencana kegiatan membangun dengan persil dan dokumen rencana daerah;
 - e. apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan lengkap dan benar, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan IMB; dan
 - f. apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan kurang lengkap dan tidak benar, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan IMB dengan disertai dengan alasan penolakan.
- (2) PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan secara tertulis dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Pemerintah Daerah yang diisi oleh :
 - a. pemilik bangunan gedung;
 - b. penerima kuasa (yang dibuktikan dengan Surat Kuasa); dan
 - c. perencana arsitektur sebagai *authorized person* yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermeterai cukup.

Pasal 16

- (1) Apabila pemohon IMB berbeda dengan pemilik tanah, maka pemohon wajib melampirkan kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah ini.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 Peraturan Daerah ini diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk , selambat-lambatnya 17 (tujuh belas) hari kerja terhitung sejak didaftarnya Permohonan IMB , wajib menerbitkan Keputusan tentang diterima/ditolaknya permohonan IMB.
- (2) Dalam pemberian Keputusan terhadap diterima/ditolaknya permohonan IMB,Pejabat yan ditunjuk wajib melakukan koordinasi dengan SKPD lainnya sesuai dengan Izin yang dimohonkan oleh pemohon.
- (3) Bentuk format isi Formulir permohonan, Keputusan IMB dan Tatacara dan mekanisme penerbitan IMB, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati

Pasal 18

- (1) Permohonan IMB ditolak apabila :
 - a. pemohon tidak dapat memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 9, Pasal 12 ayat (4) dan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Daerah ini secara lengkap dan benar;
 - b. perencanaan bangunan yang diajukan tidak sesuai dengan persil, dokumen perencanaan, kepentingan dan ketertiban umum, kelestarian, keserasian, keseimbangan dan atau kesehatan lingkungan;
 - c. bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan menyebutkan alasan penolakan.
- (3) Permohonan IMB dapat ditolak dalam hal :
 - a. tidak memenuhi persyaratan administratif yang berlaku;
 - b. bertentangan dengan ketentuan yang berlaku;
 - c. bertentangan dengan hak-hak pihak ketiga atau pihak lainnya;
 - d. bertentangan dengan ketertiban dan kepentingan umum.
- (4) Terhadap permohonan IMB yang ditolak, dapat diajukan kembali dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, dengan menggunakan blangko formulir permohonan IMB yang sama dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penolakan.
- (5) Permohonan izin dapat ditangguhkan atau ditunda berdasarkan alasan :
 - a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk penelitian khusus persyaratan konstruksi, instalasi atau kelengkapan bangunan nilai lingkungan yang direncanakan dalam permohonan;
 - b. Pemerintah Daerah nyata-nyata sedang merencanakan revisi rencana induk kota;
 - c. Pemberian kesempatan tambahan kepada pemohon untuk melengkapi permohonan yang diajukan.
- (6) Penangguhan/penundaan dimaksud pada ayat (1) di atas, ditetapkan dengan keputusan Bupati dengan menyebutkan alasan penangguhan/penundaan.

Paragraf 3

Pelaksanaan Mendirikan Bangunan

Pasal 19

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB, dan salinan dokumen IMB harus tersedia di lokasi pekerjaan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib berdasarkan dokumen rencana teknis dalam Lampiran Keputusan IMB.
- (3) Selama pelaksanaan pembangunan penyelenggara pembangunan diwajibkan memagar keliling dan atau memasang pengaman di tempat pembangunan tersebut dan memasang papan/tanda IMB di lokasi pembangunan yang mudah dilihat oleh masyarakat umum.

Pasal 20

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung wajib dimulai paling lambat 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB.
- (2) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB pelaksanaan mendirikan bangunan gedung belum dimulai, maka IMB tersebut dapat diperpanjang 2 (dua) kali dengan masing – masing waktu perpanjangan paling lama 6 (enam) bulan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkannya IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pelaksanaan pembangunan tidak dimulai, maka IMB batal demi hukum.

Paragraf 4

Masa berlaku IMB

Pasal 21

Masa berlaku IMB selama bangunan gedung masih berdiri dan tidak ada perubahan fungsi bangunan, perubahan bentuk dan luas bangunan gedung.

Paragraf 5

Perubahan IMB

Pasal 22

- (1) Setiap terjadi perubahan rencana teknis dan/atau fungsi bangunan pada tahap pelaksanaan pembangunan, pemilik IMB wajib mengajukan permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk penyesuaian dengan kondisi lapangan:
 - a. yang tidak mempengaruhi sistem struktur ;
 - b. perubahan tata ruang dalam yang tidak menambah atau mengurangi luas bangunan dituangkan dalam bentuk persetujuan perubahan gambar rencana teknis yang baru.
- (3) Perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi satu kesatuan dengan IMB setelah mendapatkan persetujuan dari SKPD penerbit IMB.
- (4) Permohonan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap :
 - a. perubahan penampilan arsitektur yang mempengaruhi struktur dan utilitas
 - b. penambahan atau pengurangan luas dan jumlah lantai;
 - c. perubahan fungsi bangunan.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemilik tidak mengajukan permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru maka IMB dapat dicabut.

Pasal 23

- (1) Syarat-syarat permohonan perubahan gambar rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) adalah sebagai berikut :
 - a. mengajukan permohonan secara tertulis;
 - b. fotocopy KTP pemilik bangunan;
 - c. gambar perubahan rencana teknis bangunan gedung;

- d. IMB lama.
- (2) Syarat-syarat permohonan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Daerah ini.

Paragraf 5
Pengecualian

Pasal 24

IMB tidak diperlukan untuk kegiatan membangun:

- a. jalan umum beserta bangunan pelengkapannya dan perlengkapan jalan;
- b. bangunan pengairan dan irigasi;
- b. bangunan penunjang yang bersifat sementara;
- c. bangunan sementara pendukung kegiatan hiburan, tradisi, dan adat istiadat dengan jangka waktu penggunaan maksimal 2 (dua) bulan;
- d. bangunan gapura batas/ masuk wilayah/ kampung; atau
- e. merawat bangunan gedung rusak ringan dan selain bangunan cagar budaya.

Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana daerah untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan PIMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (2) Surat keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (3) Dalam surat keterangan rencana daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sifat dan tahapan IMB diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 26

- (1) IMB sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah ini, diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali :
 - a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;
 - b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik bangunan gedung; dan
 - c. pengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama.

Pasal 27

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

Bagian Keempat Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung dan/atau bangunan yang telah selesai dibangun/dilaksanakan, maka wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari Pemerintah Daerah sebelum dimanfaatkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati.
- (2) Selain itu SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat juga diberikan apabila:
 - a. atas permintaan pemilik atau pengguna bangunan gedung pada saat selesai dibangun dan/atau setelah selesai masa berlakunya SLF bangunan gedung;
 - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
 - c. adanya rehabilitasi/renovasi kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, *tsunami*, kebakaran, banjir dan/atau bencana lainnya; dan
 - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pemberian SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) diberikan disertai dengan cara memberikan label tanda bangunan gedung laik fungsi terhadap bangunan gedung kecuali untuk hunian rumah tinggal
- (4) Bentuk dan kelengkapan dokumen SLF bangunan gedung dan label tanda bangunan gedung laik fungsi diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 29

- (1) SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah ini berlaku sebagai berikut :
 - a. selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai; dan
 - b. selama 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat di perpanjang apabila memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud ayat (2) dilakukan 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu SLF dengan cara mengajukan kembali penerbitan SLF kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam menerbitkan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah ini, melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung melalui TABG Pemerintah Daerah.
- (5) SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah ini, diajukan secara tertulis oleh pemohon atau dapat diwakilkan kepada penyedia jasa pengawasan dengan surat kuasa bermaterai cukup berdasarkan surat pernyataan dengan mengisi formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan penggunaan bagian bangunan yang masih dalam tahap pelaksanaan, serta tata cara mendapatkan dan memperpanjang SLF serta bentuk fomulir SLF diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 30

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah ini** digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan bangunan gedung dan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (3) Penggolongan sebagai bangunan gedung pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual;
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa /pengembang secara massal;
 - c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang melaksanakan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara *individual*;
 - d. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal; dan

- e. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang.
- (4) Penggolongan sebagai bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
 - b. bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 31

- (1) Bupati dapat menangguhkan atau menolak permohonan SLF **sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah ini** apabila tidak memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan.
- (2) Keputusan penangguhan dan penolakan penyelesaian SLF sebagaimana dimaksud ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (3) Penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan apabila :
- a. berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
 - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup;
 - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penangguhan dan penolakan SLF akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati

Bagian Kelima

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 32

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung (BKBG) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dialihkan kepada pihak lain dan wajib dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.

- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (6) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33

- (1) BKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Peraturan Daerah ini, dapat diterbitkan atas setiap bangunan gedung yang telah memiliki IMB dan SLF.
- (2) BKBG sebagaimana dimaksud ayat (1) diterbitkan berdasarkan SLF sebagaimana dimaksud Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah ini.
- (3) BKBG sebagaimana dimaksud Pasal 32 Peraturan Daerah ini, dapat diberikan terhadap lebih dari 1 (satu) bangunan gedung.
- (4) Persyaratan dan tata cara penerbitan BKBG diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 34

- (1) Terhadap bangunan gedung yang memiliki lebih dari 1 (satu) BKBG sebagaimana dimaksud Pasal 33 ayat (3) Peraturan Daerah ini, maka pemilik harus melampirkan kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) harus mencantumkan luas, letak dan batas-batas bangunan dipisahkan atas satuan-satuan bangunan meliputi bagian bersama, benda bersama dan uraian nilai perbandingan kepemilikannya.
- (3) Pemisahan atas satuan-satuan bangunan dan benda bersama sebagaimana dimaksud ayat (2) disahkan oleh Bupati.
- (4) Masa berlaku BKBG sebagaimana dimaksud ayat (1) berdasarkan masa berlaku surat tanah dan/atau perjanjian tertulis yang telah ada sebelumnya.

Pasal 35

- (1) Bupati dapat menangguhkan atau menolak permohonan BKBG apabila terdapat pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan BKBG.
- (2) Permohonan BKBG yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) **Permohonan BKBG yang ditangguhkan setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.**
- (4) Penolakan permohonan BKBG dapat dilakukan apabila :
 - a. berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;

- b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup;
 - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (5) Keputusan penolakan permohonan BKBG diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan penolakan.
- (6) Bangunan yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keenam
Pembongkaran (izin bongkar)
Pasal 36

- (1) Pembongkaran bangunan meliputi kegiatan penetapan pembongkaran, pemberitahuan rencana pembongkaran, dan pelaksanaan pembongkaran bangunan, yang seluruhnya harus dilaksanakan secara tertib administrasi, legal-formal, dan teknis, yang pelaksanaannya mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan meliputi:
- a. pembongkaran dalam rangka penegakan hukum dan pemberian sanksi sehubungan dengan terjadinya pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - b. pembongkaran atas permintaan atau inisiatif pemilik dan atau pengelola dan atau pengguna bangunan.
- (3) Pembongkaran bangunan yang selanjutnya akan diikuti dengan rencana proses pembangunan kembali baik pada seluruh bangunan maupun bagian-bagian tertentu yang mengakibatkan perubahan desain dan/atau intensitas dan/atau spesifikasi teknis bangunan, maka pemilik bangunan harus mengajukan permohonan IMB yang baru dan IMB yang sebelumnya dinyatakan tidak berlaku.

Paragraf 1
Kriteria dan Penetapan Pembongkaran Bangunan
Pasal 37

- (1) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada **Pasal 36 Peraturan Daerah ini** berdasarkan surat perintah pembongkaran dari Bupati.
- (2) Pembongkaran yang diajukan oleh bukan oleh pemilik harus disertai ijin tertulis dari pemilik dan atau pengelola yang sah sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

- (1) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 36 Peraturan Daerah ini** dilakukan atas pengajuan rencana teknis pembongkaran.

- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. gambar rencana pembongkaran;
 - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
 - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
 - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
 - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Pembongkaran Atas Permintaan Sendiri

Pasal 39

- (1) Permohonan pembongkaran sebagaimana dimaksud Pasal 36 ayat (2) huruf b diajukan secara tertulis, harus disertai dengan hasil kajian teknis mengenai rencana pembongkaran yang disusun oleh tim pengkaji teknis independen dan bersertifikat yang pengadaan dan pembiayaannya menjadi beban dan tanggung jawab pihak pemohon pembongkaran.
- (2) Hasil kajian teknis mengenai rencana pembongkaran memuat informasi mengenai lingkup bangunan yang dibongkar, metode/cara pelaksanaan pembongkaran, peralatan yang digunakan, rencana pemberitahuan pembongkaran kepada masyarakat di lingkungan sekitar bangunan yang akan dibongkar, pihak yang akan melakukan pembongkaran, jadwal dan tahapan pelaksanaan pembongkaran, lokasi pembuangan limbah hasil pembongkaran, dan pengamanan daerah sekitarnya dari kemungkinan bahaya akibat pembongkaran.
- (3) Pemerintah Daerah menerbitkan surat izin pembongkaran bangunan setelah seluruh persyaratan dinyatakan lengkap serta hasil kajian teknis menunjukkan bahwa proses pembongkaran memenuhi persyaratan keamanan serta keselamatan masyarakat dan lingkungan di sekitarnya.
- (4) Surat izin pembongkaran bangunan memuat informasi mengenai nomor dan tanggal disetujuinya pembongkaran, jenis pembongkaran yang dilakukan, keberadaan dan kelengkapan rencana teknis pembongkaran, masa pelaksanaan pembongkaran, dan pihak pelaksana pembongkaran.

Pasal 40

- (1) Pengecualian terhadap perlunya penerbitan surat izin pembongkaran bangunan beserta prosedur dan persyaratan kajian teknisnya sebagaimana dimaksud Pasal 36 ayat (2) huruf b Peraturan Daerah ini diberlakukan pada kondisi :
 - a. untuk rencana pembongkaran yang dilakukan dalam rangka perawatan bangunan tanpa mengubah desain, arsitektural, dan ketentuan teknis bangunan yang telah tertera dalam IMB, tidak diperlukan surat izin pembongkaran bangunan maupun surat pemberitahuan rencana pembongkaran;
 - b. untuk rencana pembongkaran yang merubah desain arsitektural, dan ketentuan teknis bangunan yang telah tertera dalam IMB pada bangunan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Untuk bangunan dengan fungsi rumah tinggal dengan ketinggian lantai kurang atau sama dengan 3 (tiga) lantai dan bukan merupakan rumah susun atau apartemen; dan
2. Untuk bangunan dengan fungsi social serta bangunan dengan fungsi niaga yang berdiri sendiri (toko, ruko, rukan, kantor) dengan ketinggian kurang atau sama dengan 3 (tiga) lantai.

maka tidak diperlukan surat izin pembongkaran, tetapi pemilik harus menyampaikan surat pemberitahuan pembongkaran bangunan serta surat pernyataan jaminan bahwa pelaksanaan pembongkaran akan dilakukan dengan memperhatikan keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

- (2) Surat izin pembongkaran bangunan dapat dicabut dan dinyatakan tidak sah/dibatalkan apabila pemohon tidak jadi melaksanakan kegiatan pembongkaran dalam batas waktu pembongkaran yang dinyatakan dalam surat izin pembongkaran bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan permohonan dan penerbitan surat izin pembongkaran bangunan diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Pembongkaran Dalam Rangka Penegakan Hukum

Pasal 41

- (1) Pembongkaran bangunan dapat dilakukan dalam rangka penegakan hukum/ pemberian sanksi terhadap terjadinya pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan terhadap :
 - a. bangunan yang tidak memiliki IMB;
 - b. bangunan yang kondisinya tidak sesuai dengan IMB yang ditetapkan;
 - c. bangunan yang dibangun pada lahan yang tidak sah yang dinyatakan oleh Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - d. bangunan yang kondisinya tidak laik fungsi, dan kondisinya tersebut tidak dapat diperbaiki lagi tanpa dilakukan pembongkaran;
 - e. bangunan yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi penggunaannya, masyarakat, dan lingkungannya; dan
 - f. bangunan yang berdasarkan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum dinyatakan harus dibongkar.
- (2) Penerbitan surat perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan hasil kajian teknis yang dilaksanakan secara profesional, independen, transparan, dan objektif, kecuali untuk pembongkaran yang didasarkan pada surat keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum secara tetap.
- (3) Penerbitan surat perintah pembongkaran tersebut dilakukan dengan memperhatikan tahapan, prosedur, dan jangka waktu yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan surat perintah pembongkaran bangunan diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan

Pasal 42

- (1) Penanggungjawab pelaksanaan pembongkaran bangunan didasarkan pada surat izin pembongkaran bangunan atau surat pemberitahuan pembongkaran bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah baik atas permintaan sendiri maupun pemberian sanksi oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keamanan dan keselamatan umum dan lingkungan sebagaimana dimaksud ayat 1 huruf e, harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa teknis bersertifikat sesuai peraturan perundang-undangan serta rencana teknis tersebut telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan

Pasal 43

- (1) Pemerintah Daerah bersama-sama masyarakat dapat melakukan pengawasan terhadap kegiatan pembongkaran, guna menjamin terlaksananya tertib administrasi, upaya pelestarian bangunan, serta keamanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala terhadap kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran yang disusun oleh pengawas pelaksanaan pembongkaran dengan realisasi kegiatan pembongkaran bangunan di lapangan serta dengan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui.

BAB IV

PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Persyaratan Teknis

Paragraf 1

Aspek Tata Ruang Dan Tata Bangunan

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan ruang dan ketentuan pengaturan yang telah ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dan/atau Peraturan Zonasi.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan RTBL.
- (3) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (4) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya Daerah terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL.

- (5) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) dan SPPL diwajibkan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (6) Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (7) Ketentuan yang diatur dalam RTBL meliputi keterangan tentang sistem zonasi dan intensitas bangunan dan garis sempadan bangunan.
- (8) Tata bangunan dalam suatu kawasan dan/atau persil harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (9) Dalam hal keserasian lingkungan dan kemudahan upaya penanggulangan bahaya kebakaran dan bencana sebagaimana tidak dapat dipenuhi, Bupati dapat menetapkan arahan tata bangunan.
- (10) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- (11) Bangunan gedung fungsi khusus kecuali bangunan gedung fungsi khusus dengan kriteria tertentu dapat dibangun hanya di kawasan strategis Nasional, kawasan strategis provinsi dan/atau kawasan strategis Daerah.

Paragraf 2
Sistem Zonasi Peruntukan Lokasi

Pasal 45

- (1) Fungsi bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan zonasi yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan peraturan zonasi sebagaimana dimaksud Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah ini.
- (2) Apabila terdapat rencana Pembangunan bangunan gedung diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain maka pemohon wajib mengajukan permohonan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. tidak bertentangan dengan RTRWK dan RTBL;
 - b. tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah dan/atau diatas tanah; dan
 - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (3) Apabila terdapat rencana pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan daerah, maka wajib memperoleh persetujuan Bupati dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. tidak bertentangan dengan RTRWK dan RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
 - d. mempertimbangkan daya dukung lingkungan hidup;

- e. penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan; dan
 - f. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (4) Apabila terdapat rencana Pembangunan bangunan gedung dibawah atau diatas air, maka wajib memperoleh persetujuan Bupati dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
- a. tidak bertentangan dengan RTRWK dan tata RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
- (5) Apabila terdapat rencana pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi , maka wajib memperoleh persetujuan Bupati dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
- a. tidak bertentangan dengan RTRWK dan RTBL;
 - b. letak bangunan minimal 10 (sepuluh) meter diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar;
 - c. letak bangunan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut 450 (empat puluh lima derajat) diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar;
 - d. setelah mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

Paragraf 3
Intensitas Bangunan

Pasal 46

- (1) Bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan RDTRK dan/ atau RTBL yang ditetapkan, dan atau peraturan zonasi yang ditetapkan.
- (2) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang KDB.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud ayat (1) disesuaikan dengan peruntukan lokasi yang dibedakan dalam tingkatan :
 - a. KDB tinggi/padat;
 - b. KDB sedang;
 - c. KDB rendah.
- (4) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud ayat (1) merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan untuk lokasi renggang, lokasi sedang dan lokasi padat.
- (5) Rencana kepadatan bangunan untuk lokasi rendah atau KDB 30%-45% sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c memiliki jumlah maksimal bangunan gedung per-hektar sesuai dengan RTRWK atau RDTRK.
- (6) Rencana kepadatan bangunan untuk lokasi sedang atau KDB 45%-60% sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b memiliki jumlah maksimal bangunan gedung per-hektar sesuai dengan RTRWK atau RDTRK.

- (7) Rencana kepadatan bangunan untuk lokasi tinggi atau KDB 60 %-75%/lebih sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a memiliki jumlah maksimal bangunan gedung per-hektar sesuai dengan RTRWK atau RDTRK.
- (8) Pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan gedung yang memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 47

- (1) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) Peraturan Daerah ini, meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan (JLB) dan KLB (Koefisien Lantai Bangunan).
- (2) Ketentuan besarnya KLB disesuaikan dengan peruntukan lokasi, yang dibedakan dalam tingkatan :
 - a. KLB tinggi;
 - b. KLB sedang;
 - c. KLB rendah.
- (3) Ketinggian rencana untuk lokasi dengan KLB tinggi , sedang dan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, b, dan c memiliki ketinggian maksimal bangunan gedung sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam RTRWK atau RDTRK.
- (4) Ketentuan tentang KLB sebagaimana diatur dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 48

- (1) Ketinggian bangunan secara umum sebagaimana dimaksud Pasal 47 Peraturan Daerah ini harus mengikuti persyaratan :
 - a. kesehatan lingkungan;
 - b. keserasian dan keselarasan lingkungan; dan
 - c. daya dukung tanah.
- (2) Ketinggian maksimum bangunan pada radius penerbangan harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketinggian bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Garis Sempadan/ Jarak Bebas

Pasal 49

- (1) Bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan garis sempadan berdasarkan RDTRK dan/atau yang ditetapkan, dan/atau RTBL peraturan zonasi yang ditetapkan.
- (2) Garis sempadan merupakan penetapan tentang garis bagi lahan yang boleh dan tidak boleh ada bangunan di atasnya, yang terdapat pada masing-masing blok peruntukan.

- (3) Setiap bangunan yang akan dibangun harus memenuhi ketentuan perletakan masa bangunan, yang meliputi :
 - a. garis sempadan bangunan (GSB);
 - b. garis sempadan pagar (GSP);
 - c. garis sempadan jalan (GSJ); dan
 - d. garis sempadan sungai (GSS), danau/waduk dan sejenisnya.
- (4) Jika bangunan berada di kawasan tepi air, di jalur sepanjang jaringan tegangan tinggi listrik, di jalur sepanjang rel kereta api, di jalur sepanjang pipa minyak dan gas, serta di jalur lintasan penerbangan, maka harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan tentang garis sempadan bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 50

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap as jalan jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan di tepi jalan arteri 25 m;
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor 22 m;
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) 15 m;
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan 12 m; dan
 - e. bangunan di tepi jalan gang 6 m.
- (4) Jarak antara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap batas-batas persil jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan di tepi jalan arteri 8 m;
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor 5 m;
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) 4 m; dan
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan 2 m.
- (5) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan gedung rendah 4 m;
 - b. bangunan gedung sedang 3 m; dan
 - c. bangunan gedung tinggi 2 m.
- (6) Jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan di tepi jalan arteri 15 m;
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor 12 m;

- c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) 7 m;
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan 5 m; dan
 - e. bangunan di tepi jalan gang 3 m.
- (7) Garis Sempadan bangunan gedung dan/atau jarak sebagaimana dimaksud ayat (3), (4), (5) dan ayat (6) dapat ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati berdasarkan kajian dan kesesuaian kebijakan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 51

- (1) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai, tepi pantai, jaringan kereta rel, dan jaringan saluran udara tegangan ekstra tinggi, harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (2) Garis sempadan sungai sepanjang sungai ditetapkan:
 - a. bagian yang tidak bertanggung 100 (seratus) meter diukur dari tepi sungai pada saat pasang naik;
 - b. bagian yang bertanggung 100 (seratus) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul; dan
 - c. bagian yang tidak bertanggung yang berbatasan dengan jalan 50 m diukur dari tepi sungai.
- (3) Garis sempadan drainase minimum 5 (lima) meter diukur dari tepi sempadan terluar;
- (4) Garis sempadan pantai laut sepanjang kawasan daerah ditetapkan 100 (seratus) meter diukur dari tepi pantai laut pada saat pasang naik.
- (5) Garis sempadan jalan rel kereta api ditetapkan:
 - a. 6 (enam) meter diukur dari batas ruang manfaat jalan rel terdekat jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang rata;
 - b. 2 (dua) meter diukur dari kaki talud jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang ditinggikan;
 - c. 2 (dua) meter ditambah dengan lebar lereng sampai puncak diukur dari ruang manfaat jalan rel kereta api; dan
 - d. 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi ruang manfaat jalan rel kereta api jika berada pada belokan, dan dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar ruang manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas dan secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar ruang milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter.
- (6) Garis sempadan bangunan gedung terhadap jalur saluran udara tegangan ekstra tinggi/SUTET ditetapkan **64 (enam puluh empat) meter** diukur dari titik tengah jaringan tenaga listrik sepanjang kawasan jalur.
- (7) Garis sempadan bangunan gedung terhadap jalur saluran udara tegangan tinggi/SUTT ditetapkan 20 (dua puluh) meter diukur dari titik tengah jaringan tenaga listrik sepanjang kawasan jalur.
- (8) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.

Paragraf 5
Aspek Arsitektur dan Konstruksi Bangunan

Pasal 52

- (1) Perencanaan bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kaidah arsitektur bangunan;
 - b. standar teknis perencanaan bangunan; dan
 - c. pedoman teknis perencanaan bangunan.
- (2) Keseimbangan antara nilai sosial budaya Daerah terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL meliputi:
 - a. **kesejarahan**;
 - b. arsitektur kawasan agraris;
 - c. kawasan wisata religi; dan
 - d. perkembangan fungsi Kabupaten.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar dan pedoman teknis perencanaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu kawasan dengan karakteristik arsitektur bangunan dan lingkungan tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (5) Ketentuan mengenai karakteristik arsitektur bangunan dan lingkungan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 53

- (1) Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk, karakteristik arsitektur Daerah dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan yang berada di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik arsitektur Daerah dari bangunan yang dilestarikan.
- (4) Bentuk bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungan.
- (5) Bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian dengan tidak menyimpang dari persyaratan fungsinya.
- (6) Pembangunan bangunan gedung Pemerintah harus menggunakan bentuk, kaidah arsitektur Daerah.
- (7) Ketentuan lebih lanjut tentang bentuk arsitektur Daerah diatur di dalam Peraturan Bupati.

Pasal 54

- (1) Suatu bangunan beserta urutannya harus memenuhi syarat-syarat keindahan, yang ditetapkan dan berhubungan dengan pemandangan Daerah yang telah ada dan yang menurut perkiraan akan ada kemudian serta sifat keadaan jalan dan bangunan-bangunan yang berdampingan.

- (2) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari suatu persil, tampak muka bangunan yang bersambungan harus serasi pada tapak muka atau dinding bangunan yang telah ada di sebelahnya.
- (3) Suatu bangunan tidak boleh dibiarkan tetap apa adanya, yang akan mengganggu terhadap keindahan dan kenyamanan dari keadaan tempat tersebut.
- (4) Bagi bangunan yang berada pada jalan raya tertentu, Bupati dapat menetapkan penampang (profil) bangunan untuk memperoleh pemandangan jalan yang memenuhi syarat ketertiban yang layak.

Pasal 55

- (1) Persil dapat dibatasi pagar halaman dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2) Pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan:
 - a. bangunan gedung hunian;
 - b. bangunan gedung keagamaan, usaha, sosial budaya;
 - c. bangunan perwakilan asing;
 - d. pengamanan lahan kosong/proyek pembangunan.
- (3) Pagar tidak boleh melebihi ketentuan intensitas ruang, garis sempadan bangunan dan garis sempadan jalan yang ditetapkan dalam RDTR dan /atau RTBL dan atau peraturan zonasi.
- (4) Jenis, dimensi dan kualitas bahan pagar halaman sebagaimana dimaksud ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kawasan tertentu akan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 56

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau (RTH) yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan dan RTH, diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan.
- (3) Ruang terbuka di antara garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan/atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.
- (4) KDH ditetapkan sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang, yang ditetapkan dan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah.
- (5) KDH minimal perlu ditetapkan pada daerah padat atau sangat padat.
- (6) KDH dapat ditetapkan tersendiri untuk tiap kelas bangunan dalam kawasan bangunan.
- (7) Pengaturan besaran RTH diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah tersendiri
- (8) Daerah Hijau Bangunan (DHB) dapat berupa taman atap (roofgarden) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti pada balkon dan cara-cara perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan.

- (9) Pemilihan dan penggunaan tanaman harus memperhitungkan karakter tanaman sampai pertumbuhannya optimal yang berkaitan dengan bahaya yang mungkin ditimbulkan.
- (10) Penempatan tanaman harus memperhitungkan pengaruh angin, air, kestabilan tanah/wadah, sehingga memenuhi syarat keselamatan pemakai.
- (11) Untuk memenuhi fungsi ekologis, tanaman dengan struktur daun yang rapat besar seperti pohon menahun harus lebih diutamakan.

Pasal 57

- (1) Sistem sirkulasi harus saling mendukung terhadap eksternal dan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (2) Sistem sirkulasi harus memberikan pencapaian yang mudah, memungkinkan pencapaian kendaraan pemadam kebakaran ataupun kendaraan pelayanan lainnya.
- (3) Setiap bangunan yang bukan berfungsi sebagai hunian diwajibkan menyediakan areal parkir kendaraan sesuai dengan jumlah areal parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai.
- (4) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Semua bangunan harus direncanakan memiliki kelengkapan bangunan yang terdiri dari :
 - a. sarana kelengkapan untuk proteksi kebakaran;
 - b. sarana kelengkapan untuk kondisi darurat;
 - c. sarana aksesibilitas dalam bangunan;
 - d. instalasi listrik;
 - e. instalasi penangkal petir;
 - f. instalasi komunikasi dalam bangunan;
 - g. instalasi gas dalam bangunan; dan
 - h. instalasi sistem sanitasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kelengkapan bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 59

- (1) Persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar hasil kajian yang tidak menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.
- (2) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 60

- (1) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud pada **Pasal 52 Peraturan Daerah ini**, merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL dapat disusun oleh Pemerintah Daerah, masyarakat atau badan usaha.
- (3) RTBL yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua Aspek Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 61

- (1) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. keselamatan;
 - b. kesehatan;
 - c. kenyamanan; dan
 - d. kemudahan.

Paragraf 1 Persyaratan Keselamatan

Pasal 62

- (1) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada **Pasal 61 ayat (2)** huruf a Peraturan Daerah ini meliputi :
- a. kemampuan mendukung beban muatan struktur;
 - b. kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran;
 - c. kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya petir;
 - d. kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya listrik; dan
 - e. kemampuan terhadap gangguan alam.
- (2) Bangunan gedung dan/atau bangunan dengan ketinggian dan/atau lokasi tertentu harus dilengkapi dengan alat sebagai tanda pengaman keselamatan udara dan/atau laut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 63

- (1) Struktur bangunan yang direncanakan harus memenuhi persyaratan keamanan dan kelayakan.
- (2) Struktur bangunan harus direncanakan dan dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga pada kondisi pembebanan maksimum keruntuhan yang terjadi, menimbulkan kondisi struktur yang masih dapat :

- a. mengamankan penghuni;
 - b. mengamankan harta benda;
 - c. diperbaiki.
- (3) Struktur bangunan harus direncanakan mampu memikul semua beban dan/atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layak struktur, termasuk kombinasi pembebanan yang kritis, meliputi :
- a. berat sendiri;
 - b. beban hidup;
 - c. gaya-gaya luar, seperti tekanan angin dan gempa; dan
 - d. beban-beban lainnya yang dapat terjadi pada struktur bangunan.
- (4) Analisa struktur harus dilakukan untuk memeriksa ketanggapan struktur bangunan terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layak struktur, termasuk :
- a. beban tetap;
 - b. beban sementara, seperti : angin dan gempa;
 - c. beban khusus.
- (5) Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban harus sesuai dengan pedoman perencanaan pembebanan bangunan.
- (6) Konstruksi bangunan yang digunakan harus memenuhi semua persyaratan keamanan struktur.

Pasal 64

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan keselamatan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 62 ayat (1)** huruf a harus direncanakan:
- a. kuat/kokoh dengan mengikuti peraturan dan standar teknis meliputi struktur bawah dan struktur atas bangunan gedung;
 - b. stabil dalam memikul beban/kombinasi beban meliputi beban muatan tetap dan/atau beban muatan sementara yang ditimbulkan oleh gempa bumi, angin, debu letusan gunung berapi sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
 - c. memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan daktail agar tetap berdiri pada kondisi di ambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.
- (3) Ketentuan mengenai standar struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti SNI terkait yang berlaku.

Pasal 65

- (1) Persyaratan keamanan struktur mencakup :
- a. keselamatan terhadap lingkungan;
 - b. keselamatan terhadap pengguna bangunan.
- (2) Konstruksi diterapkan untuk setiap bagian atau komponen struktur, yang terdiri dari :
- a. struktur pondasi;

- b. struktur kolom dan balok;
 - c. struktur dinding; dan
 - d. struktur atap.
- (3) Penerapan konstruksi didasarkan atas perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian serta dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
 - (4) Penghitungan konstruksi didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi terhadap :
 - a. pembebanan;
 - b. gaya-gaya, pemindahan gaya-gaya dan tegangan-tegangan.
 - (5) Untuk konstruksi sederhana, tidak disyaratkan adanya penghitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
 - (6) Apabila konstruksi dan komponen struktur bangunan belum termasuk dalam ketentuan maka konstruksi dan komponen struktur bangunan tersebut harus memenuhi ketentuan teknis dan persyaratan teknis yang sepadan dari negara/produsen yang bersangkutan.
 - (7) Bahan bangunan fabrikasi harus dirancang sedemikian rupa sesuai dengan standar mutu sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan/pelaksanaan.
 - (8) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, harus diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku.

Pasal 66

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklaturnya atau sesuai dengan SNI yang terbaru;
 - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
 - c. besi beton sesuai dengan nomenklaturnya;
 - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
 - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (*settlement*) yang melampaui toleransi;
 - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan
 - g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
 - a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan lugs maksimum setiap bidang 12 (dua belts) m²;
 - b. hubungan pasangan bata dengan kolom *sloof*, *ringbalk* beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;

- c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal 1/3 (sepertiga) dari tebal bata; dan
 - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kuda kuda harus:
- a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklaturinya;
 - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu;
 - c. kekuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban-beban; dan
 - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan ravap.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan dengan:
- a. profit dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklaturinya; dan
 - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan paku keling, las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standar.

Pasal 67

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
- a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi di Zona 1 dan/atau sesuai dengan mikro zonasi di kecamatan setempat;
 - b. kolom harus lebih kuat dari pada balok; dan
 - c. adanya *core* berupa dinding beton bertulang.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
- a. bidang dinding pemikul harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau Kabupatenk; dan
 - b. pembesian *sloof* harus dikonstruksikan dengan anker ke pondasi dengan ukuran dan jumlah yang cukup.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu harus direncanakan dengan:
- a. kolom kayu menumpu pada permukaan pondasi umpak beton bertulang atau konstruksi pasangan bata dengan sempurna;
 - b. rangka kayu sebagai struktur utama yang terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan
 - c. ikatan angin dan bracket/skur harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan:
- a. konstruksi portal yang menumpu pada pondasi harus sempurna sebagai sendi dan *roll*;
 - b. rangka baja sebagai struktur utama terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan

- c. ikatan angin atau *trek stang* dan *bracket* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.

Pasal 68

- (1) Bahan bangunan fabrikasi harus dirancang sedemikian rupa sesuai dengan standar mutu sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan/pelaksanaan.
- (2) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, harus diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku.

Pasal 69

Persyaratan kelayakan dan keawetan selama umur layanan bangunan gedung harus dicapai dengan perencanaan teknis meliputi:

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap *overstek* atap dan/atau *luifel*;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan *finishing* dan cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

Pasal 70

- (1) Penghancuran struktur bangunan dilakukan, apabila:
 - a. struktur bangunan sudah tidak andal karena faktor kerusakan struktur dan sudah tidak memungkinkan lagi untuk diperbaiki karena alasan teknis dan/atau kelayakan biaya;
 - b. dapat membahayakan pengguna bangunan, masyarakat dan lingkungan;
 - c. adanya perubahan peruntukan lokasi/fungsi bangunan dan secara struktur bangunan tidak dapat dimanfaatkan lagi.
- (2) Prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur bangunan harus memenuhi persyaratan teknis untuk pencegahan korban manusia dan untuk mencegah kerusakan serta dampak lingkungan.
- (3) Penyusunan prosedur, metode dan rencana penghancuran struktur bangunan harus dilakukan atau didampingi oleh ahli yang memiliki sertifikasi yang sesuai.

Pasal 71

- (1) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan :
 - a. ketentuan tentang ketahanan terhadap api;
 - b. ketentuan tentang sistem kompartemen;
 - c. ketentuan tentang sistem proteksi bukaan;
 - d. ketentuan tentang sistem bangunan dan lingkungan;
 - e. ketentuan tentang sistem manajemen pengamanan kebakaran; dan
 - f. ketentuan tentang kelengkapan bangunan.

- (2) Penerapan atas ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan harus disesuaikan dengan tingkat keperluan dan tuntutan persyaratan minimal yang harus dipenuhi untuk masing-masing.
- (3) Bangunan yang belum cukup tersedia sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran wajib membuat akses evakuasi untuk penyelamatan dari bahaya kebakaran.
- (4) Setiap bangunan yang dipergunakan untuk pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi petunjuk atau tata cara pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang jelas dan dapat dipergunakan oleh pihak-pihak yang memanfaatkan bangunan tersebut.
- (5) Bagi pengguna dan pengelola bangunan diwajibkan untuk menyelenggarakan simulasi berkala tentang segala hal yang berkaitan dengan :
 - a. tata cara pencegahan dari bahaya kebakaran;
 - b. tata cara penanggulangan bahaya kebakaran; dan
 - c. tata cara penyelamatan dari bahaya kebakaran.
- (6) Bangunan harus memiliki tanda-tanda penunjuk arah jalan keluar yang jelas dan tata cara penyelamatan dari bahaya kebakaran yang dengan mudah dapat diketahui oleh seluruh pengguna bangunan.
- (7) Akses keluar bangunan dalam keadaan darurat harus mudah pencapaiannya dan terlihat dengan jelas.

Pasal 72

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 lantai dan rumah deret sederhana dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran harus direncanakan terlindungi :
 - a. dengan sistem proteksi pasif, dan/atau
 - b. dengan sistem proteksi aktif.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi aktif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

Pasal 73

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 72 ayat (1)** huruf a Peraturan Daerah ini harus direncanakan dengan:
 - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjarangan api baik horizontal dengan penghalang api, partisi/penahan penjarangan api maupun vertikal;
 - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjarangan api ke ruang lain dengan partisi; dan

- c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
- (2) Penghalang api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
- (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
- (4) Bukaannya meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

Pasal 74

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a Peraturan Daerah ini harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
 - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
 - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
 - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam; dan
 - d. tingkat ketahanan api 1/2 (setengah) jam;
- (2) Tahan kaca api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) Peraturan Daerah ini, harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Bukaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (4) Peraturan Daerah ini, harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.

Pasal 75

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf b harus direncanakan dengan:
 - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*);
 - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.
- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

Pasal 76

- (1) Sistem pipa tegak Kelas I harus dilengkapi pada bangunan gedung baru dengan tingkat/ketinggian:
 - a. lebih dari 3 (tiga) tingkat/lantai di atas tanah,
 - b. lebih dari 15 (lima belas) meter di atas tanah dan ada lantai antara atau balkon;
 - c. lebih dari 1 (satu) tingkat di bawah tanah;
 - d. lebih dari 6 (enam) meter di bawah tanah;
- (2) Bangunan gedung bertingkat lebih dari 8 (delapan) lantai harus dilengkapi Sistem pipa tegak Kelas I.

Pasal 77

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem instalasi penangkal petir harus dirancang dan dipasang dengan ketentuan dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya serta melindungi manusia.
- (3) Penggunaan berisiko sambaran petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung atau ruangan yang berfungsi menggunakan peralatan elektronik dan/atau elektrik.
- (4) Instalasi penangkal petir dalam satu tapak kavling/persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (5) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan dari instansi yang berwenang.

Pasal 78

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 77 ayat (3)** Peraturan Daerah ini meliputi:
 - a. peralatan komputer, televisi dan radio,
 - b. peralatan kesehatan dan kedokteran; dan
 - c. antena;
- (2) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (4) Peraturan Daerah ini yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.

Pasal 79

- (1) Instalasi listrik pada bangunan gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil-kecilnya.
- (2) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang waktu menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (4) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik (PLN).
- (5) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi *solar cell*, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 80

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.

- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

Pasal 81

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus harus direncanakan dengan kelengkapan sistem pengamanan terhadap kemungkinan masuknya sumber ledakan dan/atau kebakaran dengan cara *manual* dan/atau dengan peralatan elektronik.
- (2) Pengamanan dengan cara *manual* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemeriksaan terhadap pengunjung dan barang bawaannya.
- (3) Pengamanan dengan peralatan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan detektor dan *dose circuit television* (CCTV).

Pasal 82

- (1) Semua struktur bangunan yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah rawan gempa harus direncanakan menurut prinsip-prinsip perencanaan bangunan tahan gempa sesuai dengan pedoman bangunan tahan gempa.
- (2) Instansi terkait di Daerah mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa keandalan bangunan terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa untuk bangunan yang dibangun, baik dalam perancangan bangunan maupun pada masa pelaksanaan pembangunan.
- (3) Semua struktur bangunan yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah yang memiliki pengaruh angin yang harus diperhitungkan dan/atau karena penempatan bangunan yang karena konfigurasi/penyusunan masanya menghasilkan pengaruh angin yang harus diperhitungkan, maka harus direncanakan sesuai dengan pedoman perencanaan bangunan tahan angin.

Paragraf 2

Persyaratan Kesehatan

Pasal 83

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan sistem penghawaan;
- b. persyaratan sistem pencahayaan; dan
- c. persyaratan sistem sanitasi, dan persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 84

- (1) Semua bangunan harus direncanakan memiliki sistem pembaharuan udara/ventilasi.
- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada **Pasal 83 huruf a Peraturan Daerah ini** meliputi:
 - a. ventilasi alami; dan
 - b. ventilasi mekanik/buatan.

- (3) Penerapan sistem pembaharuan udara/ventilasi di dalam bangunan harus memenuhi persyaratan sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Suatu sistem pembaharuan atau sirkulasi udara mekanik/buatan harus diadakan, apabila pembaharuan atau sirkulasi udara alami yang memenuhi persyaratan tidak mungkin diadakan.
- (5) Setiap bangunan untuk hunian, kantor, toko, pabrik, rumah sakit dan setiap bangunan pelayanan umum lainnya, bila diperlukan dapat menerapkan sistem pengkondisian udara yang memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 85

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 84 ayat (2) huruf a** Peraturan Daerah ini harus direncanakan:
 - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas % per seratus dari luas lantai setiap ruangan;
 - b. harus dapat melangsungkan pertukaran udara m per menit; dan
 - c. menyilang(*cross*) antara dinding yang berhadapan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.
- (3) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 84 ayat (2) huruf b** harus direncanakan:
 - a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam **Pasal 84 ayat (2) huruf a** Peraturan Daerah ini tidak memenuhi syarat;
 - b. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam mengkonsumsi energi listrik; dan
 - c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara 0,3 m³ per menit.**
- (4) Pemilihan sistem ventilasi mekanik/buatan harus mempertimbangkan ada atau tidaknya sumber udara bersih.
- (5) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi ruang parkir tertutup, baseman, toilet/WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.

Pasal 86

- (1) Semua bangunan harus direncanakan memiliki sistem pencahayaan baik secara alami dan/atau buatan yang menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna bangunan.
- (2) Pencahayaan alami pada siang hari harus dimanfaatkan sebaik-baiknya sesuai syarat kesehatan, kenyamanan dan ketentuan yang berlaku.
- (3) Sistem pencahayaan buatan pada bangunan dalam penerapannya harus dirancang sehingga mendapatkan lingkungan visual yang nyaman, efektif dan fleksibel serta menggunakan energi yang minimal.

- (4) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus direncanakan:
 - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) dan bukaan pada atap bahan tembus cahaya dengan luas 20% (dua puluh per seratus) dari luas lantai setiap ruangan; dan/atau sesuai dengan yang di persyaratkan pada SNI 03-2396-2001 tentang Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung.
 - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.
- (5) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada **ayat (4)** meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

Pasal 87

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 86 ayat (3) Peraturan Daerah ini** harus direncanakan:
 - a. sesuai dengan kebutuhan tingkat iluminasi fungsi ruang masing-masing;
 - b. mempertimbangkan efisiensi dan penghematan energi; dan
 - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau.
- (2) Bangunan gedung dengan fungsi tertentu harus dilengkapi pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat yang dapat bekerja secara otomatis dengan tingkat pencahayaan sesuai dengan standar.
- (3) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali *manual* dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.
- (4) Setiap pembangunan bangunan baru dan/atau perluasan harus dilengkapi dengan sistem sanitasi yang meliputi :
 - a. sistem air bersih/air minum;
 - b. sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - c. sistem pembuangan kotoran dan sampah; dan
 - d. sistem penyaluran air hujan;
- (5) Sistem sanitasi dalam bangunan harus direncanakan dan dipasang sedemikian rupa sehingga dalam operasional dan pemeliharannya tidak mengganggu lingkungan.
- (6) Setiap bangunan baru dan/atau perluasan harus dilengkapi dengan fasilitas penampungan sampah sementara yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (7) Setiap perencanaan sistem sanitasi dalam bangunan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 88

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 87 ayat (4) huruf a** harus direncanakan.
 - a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;

- b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
 - c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung;
 - d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada **ayat (1) huruf a** dapat berupa:
- a. bak penampungan air hujan; dan
 - b. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Daerah membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud **pada ayat (2) huruf b** untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standar.

Pasal 89

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada **Pasal 87 ayat (4) huruf b** Peraturan Daerah ini harus direncanakan:
- a. mempertimbangkan jenis air kotor dan/atau air limbah dan tingkat bahayanya;
 - b. mempertimbangkan sistem pengolahan dan pembuangannya yang sesuai untuk kawasan Daerah, kawasan perdesaan dan topografi.
- (2) Persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud **pada ayat (1)** mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.

Pasal 90

- (1) Setiap bangunan gedung industri, bangunan gedung untuk kepentingan umum dilarang membuang air kotor dan/atau air limbah langsung ke sungai dan/atau ke laut.
- (2) Standar air kotor dan/atau air limbah yang dapat dibuang ke sungai dan/atau ke laut mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 91

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 87 ayat (4) huruf b** Peraturan Daerah ini harus direncanakan dengan melakukan hal-hal sebagai berikut :
- a. mempertimbangkan fasilitas penampungan sesuai jenis kotoran dan sampah;
 - b. mempertimbangkan sistem pengolahan yang tidak menimbulkan dampak pada lingkungan; dan
 - c. mempertimbangkan lokasi penampungan yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Standar pembuangan kotoran dan sampah **sebagaimana dimaksud pada ayat (1)**, harus mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (3) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan **kotoran dan sampah** pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 92

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 87 ayat (4) huruf d** Peraturan Daerah ini, harus direncanakan dengan:
 - a. mempertimbangkan ketinggian air tanah;
 - b. mempertimbangkan permeabilitas tanah; dan
 - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan/Kabupaten.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/Kabupaten, kecuali di daerah:
 - a. kawasan dengan muka air tanah tinggi (kurang dari 3 meter); dan
 - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (4) Untuk kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b air hujan langsung dialirkan ke waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan.
- (5) Standar sistem penyaluran air hujan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Pembuangan air hujan mengikuti ketentuan dalam RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL.
- (7) Perencanaan bangunan gedung baru dilarang mempengaruhi jaringan drainase lingkungan Kabupaten hingga menimbulkan gangguan terhadap sistem yang telah ada.
- (8) Perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan gedung tunggal atau massal pada satu hamparan tanah yang luas.

Pasal 93

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan, setiap bangunan harus menggunakan bahan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan teknis mengenai persyaratan penggunaan bahan bangunan untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada pedoman dan standar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan.

- (6) Penggunaan kombinasi bahan bangunan dalam satu bangunan dengan memperhatikan keserasian, keamanan, keselamatan, dan keawetan bangunan.
- a. penggunaan bahan diprioritaskan pada aspek struktur utama (pondasi, kolom dan balok),
 - b. dimana harus tahan gempa.
 - c. untuk bangunan non struktural pemakaian bahan diarahkan pada bahan yang mudah didapat, mudah dirawat, dan cukup tersedia di pasaran untuk perbaikan bila terjadi kerusakan.

Paragraf 3

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 94

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
 - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang; dan
 - c. persyaratan pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud **pada ayat (1) huruf a** meliputi:
 - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan; dan
 - c. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal.
- (3) Persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud **pada ayat (1) huruf b** meliputi:
 - a. pengaturan temperatur/suhu dalam ruangan; dan
 - b. pengaturan kelembaban dalam ruangan.
- (4) Persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1) huruf c** meliputi:
 - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung; dan
 - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (5) Persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud **pada ayat (1) huruf c** meliputi:
 - a. persyaratan jenis kegiatan;
 - b. persyaratan penggunaan peralatan dan/atau sumber bising lainnya di dalam dan di luar bangunan gedung.

Pasal 95

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 94 ayat (1) huruf a**, harus direncanakan:
 - a. mengikuti standar ukuran ruang dan gerak manusia;
 - b. mengikuti standar ukuran perabot/peralatan dalam ruang;
 - c. mengikuti standar ukuran tinggi dan lebar anak tangga;

- d. mengikuti standar kapasitas dan waktu *lift*;
 - e. mengikuti standar ketinggian plafon untuk ruang tanpa AC dan ruang dengan menggunakan AC; dan
 - f. mengikuti standar *railing* dan pengaman lainnya pada dinding dan tangga.
- (2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) komponen bangunan harus direncanakan menjamin keamanan secara konstruksi atau struktur yang tidak menimbulkan bahaya bagi penghuni/pengguna bangunan gedung.

Pasal 96

Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 94 ayat (1)** huruf b Peraturan Daerah ini, harus direncanakan:

- a. dengan kelengkapan alat dan/atau instalasi pengkondisian udara (AC);
- b. penetapan (*setting*) suhu dan kelembaban yang sesuai dengan kenyamanan penghuni; dan
- c. mempertimbangkan penghematan energi.

Pasal 97

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 94 ayat (1)** huruf c Peraturan Daerah ini, harus direncanakan:
- a. gubahan massa bangunan gedung, bukaan-bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung dan bentuk luar bangunan gedung yang tidak memberi pandangan yang tidak diinginkan;
 - b. penyediaan ruang terbuka hijau;
 - c. pencegahan terhadap silau, pantulan dan penghalang pandangan; dan
 - d. mempertimbangkan posisi bangunan gedung dan/atau konstruksi lainnya yang telah lebih dahulu ada.
- (2) Bangunan gedung dilarang membuat bukaan yang menghadap langsung ke bangunan gedung di kavling/persil milik tetangga.

Pasal 98

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada Pasal 94 ayat (5) huruf c harus direncanakan:
- a. mengurangi getaran ke tingkat yang diizinkan akibat kegiatan peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung; dan
 - b. membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan akibat kegiatan di luar bangunan gedung yang berupa alat transportasi dan peralatan produksi.
- (2) Mengurangi getaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan proteksi konstruksi terhadap getaran peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung.
- (3) Membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan penyediaan penyangga berupa jalur tanaman, dan/atau pembuatan tanggul tanah.

Paragraf 4
Persyaratan kemudahan

Pasal 99

- (1) Persyaratan kemudahan dalam bangunan gedung meliputi:
 - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta
 - b. ketersediaan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi penyediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia meliputi untuk:
 - a. hubungan horizontal antar ruang;
 - b. hubungan vertikal antar ruang; dan
 - c. akses evakuasi.
- (3) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi:
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang bayi;
 - d. ruang toilet;
 - e. tempat parkir;
 - f. tempat sampah; dan
 - g. fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 100

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 99 Peraturan Daerah ini** harus direncanakan:
 - a. pintu dengan ukuran dan jumlahnya memenuhi standar;
 - b. koridor dengan ukuran lebar dan tinggi memenuhi standar; dan
 - c. tangga, *ramp*, *lift*, eskalator, dan/atau *travelator* yang cukup jumlah dan ukuran memenuhi standar pada bangunan gedung bertingkat.
- (2) Sudut kemiringan *ramp* sebagaimana dimaksud **pada ayat (1) huruf c** dibuat:
 - a. maksimum 7° di dalam bangunan gedung, atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:8 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*; dan
 - b. maksimum 6° di luar bangunan gedung atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:10 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan *lift*.
- (4) *Lift* sebagaimana dimaksud **pada ayat (1) huruf c** harus direncanakan dengan *interval*, *average waiting time*, *round trip time*, *unit handling capacity* yang sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung terutama pada arus sirkulasi puncak.

- (5) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus direncanakan menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi:
 - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
 - b. pintu keluar darurat; dan
 - c. jalur evakuasi.
- (6) Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arca yang mudah dibaca.
- (7) Lift kebakaran dapat berupa lift khusus kebakaran, lift barang atau lift penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.
- (8) Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan yang memiliki kapasitas atau ketinggian sebagai berikut:
 - a. jumlah penghuni lebih dari 500 orang;
 - b. atau luas lantai lebih dari 5.000 m²; dan
 - c. atau ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

Pasal 101

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus direncanakan:
 - a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
 - b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai;
 - c. penyediaan ruang bagi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
 - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
 - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
 - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
 - g. penyediaan tempat sampah.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 102

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 101 ayat (1) huruf e** Peraturan Daerah ini harus direncanakan:
 - a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
 - b. Jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Jumlah satuan ruang parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b:
 - a. pertokoan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
 - b. pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
 - c. pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
 - d. kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;
 - e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m² luas lantai efektif;

- f. sekolah 0,7-1,0 SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
 - g. hotel/penginapan 0,2-1,0 SRP untuk setiap kamar;
 - h. rumah sakit 0,2-1,3 SRP untuk setiap tempat tidur;
 - i. bioskop 0,1-0,4 SRP untuk setiap tempat duduk; dan
 - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
- (3) Ukuran satu satuan ruang parkir mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
 - (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

Bagian Ketiga
Bangunan Gedung Adat
Paragraf 1
Kearifan Lokal
Pasal 103

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan:
 - a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung; dan
 - b. sebagai inspirasi untuk ciri atau bagian Daerah dalam membangun bangunan-bangunan gedung baru.
- (2) Pemerintah Daerah memelihara keaslian bidang bangunan gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-bangunan gedung baru/modern yang oleh Pemerintah Daerah dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/idiom tradisional.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Persyaratan
Pasal 104

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis dan persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 9, Pasal 12 ayat (4), Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 44 Peraturan Daerah ini**.
- (2) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (3) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 105

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
 - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
 - c. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan
 - d. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung semi permanen meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
 - b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan
 - c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, rumah *knock down*.
- (4) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung darurat meliputi:
 - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
 - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan

Pasal 106

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 105** Peraturan Daerah ini, dapat diberikan IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
 - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

Pasal 107

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud pada **Pasal 105** Peraturan Daerah ini, dapat diberikan IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) yang sampai 5 (lima) tahun;
 - b. sifat struktur darurat; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.

- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

Bagian Kelima
Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 108

- (1) Bangunan gedung di lokasi pantai hanya dapat didirikan berupa bangunan gedung untuk fungsi yang terbatas meliputi jenis:
- a. bangunan gedung pelabuhan serta fasilitas pendukungnya;
 - b. bangunan gedung pelelangan ikan serta fasilitas pendukungnya;
 - c. bangunan gedung wisata pantai, wisata bahari serta fasilitas pendukungnya; dan
 - d. rumah nelayan tradisional;
- (2) *Peil* lantai terendah bangunan gedung minimum 50 cm dari permukaan air pasang naik.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d yang berupa konstruksi panggung harus diberi perkuatan konstruksi berupa skur atau *bracket*.
- (4) Bangunan gedung dengan bahan bangunan konstruksi baja harus diberi perlindungan terhadap air asin dan oksidasi.

Pasal 109

- (1) Bangunan gedung di lokasi yang rawan bencana angin puting beliung harus sesuai dengan standar nasional yang berlaku.
- (2) Bangunan gedung dengan bahan bangunan konstruksi baja harus diberi perlindungan terhadap angin puting beliung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dilokasi rawan bencana angin puting beliung harus sesuai dengan Peraturan Bupati.

Pasal 110

- (1) Bangunan gedung di seluruh Daerah harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa untuk Zona 1 atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi kecamatan yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan, gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan
 - b. bangunan gedung tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindarkan runtuh total.
- (4) Bangunan gedung yang sudah didirikan sebelum peraturan daerah ini diterbitkan, yang belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Pemerintah Daerah untuk mencapai konstruksi tahan gempa.

Pasal 111

- (1) Sudut atap rumah harus dapat menghindarkan penumpukan debu letusan gunung berapi dengan melakukan hal-hal sebagai berikut :
 - a. kemiringan sudut atap minimal 40° (empat puluh derajat); dan
 - b. bidang atap harus bidang datar atau tidak membentuk sudut/patahan perubahan sudut kemiringan.
- (2) Atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. atap utama bangunan gedung; dan
 - b. atap tambahan overstek untuk teras, garasi, dan jendela.

BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 112

- (1) Pembangunan gedung merupakan tahapan awal dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Lingkup dalam proses pembangunan gedung meliputi tahapan perencanaan, perijinan untuk proses pembangunan, proses pembangunan yang merupakan pelaksanaan konstruksi serta pengawasan terhadap proses pembangunan.

Bagian Kedua Perencanaan Teknis Pembangunan

Pasal 113

- (1) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung dan/atau bangunan yang akan dijadikan dasar pelaksanaan mendirikan bangunan harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Daerah.
- (2) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung harus memenuhi:
 - a. persyaratan tata bangunan;
 - b. persyaratan keandalan bangunan.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung harus memperhatikan kaidah bangunan yang ramah lingkungan dimana kaidah bangunan ramah lingkungan ini akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati
- (4) Setiap orang dan/atau badan hukum yang akan membangun bangunan gedung dua lantai atau lebih dan /atau dengan luas lebih dari 100 m² harus menunjuk tenaga teknis yang memiliki izin pelaku teknis bangunan dari Bupati yang bertugas menyusun dan membuat perencanaan teknis.
- (5) Pemegang izin pelaku teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggung jawabkan hasil perencanaannya.
- (6) Tata cara pertanggung jawaban diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 114

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.

- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rencana teknis arsitektur;
 - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
 - c. rencana teknis pertamanan;
 - d. rencana tata ruang-dalam; dan
 - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
 - a. rencana kerja;
 - b. syarat-syarat administratif;
 - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
 - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
 - a. dasar perencanaan arsitektur;
 - b. luas lantai bangunan gedung dan jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB; dan
 - c. hal-hal lainnya.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah dalam proses pengurusan IMB.

Pasal 115

- (1) Dokumen rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana 1 (satu) lantai dapat diadakan dengan:
 - a. disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan; dan
 - b. disediakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk dokumen, rencana teknis rumah prototip, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah pada proses pengurusan IMB.

Pasal 116

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 113 Peraturan Daerah ini**, dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah persyaratan-persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat penolakan meliputi:
 - a. yang terkait dengan penataan ruang berupa RTRWN, RTRWP, RTRWK, RDTRKP, termasuk KRK dan/atau RTBL;
 - b. yang terkait dengan lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UPL dan UKL; dan
 - c. yang terkait dengan kewenangan pengaturan dapat meliputi oleh instansi lain berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan, dan keamanan dalam bentuk rekomendasi.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 117

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 98 Peraturan Daerah ini**, disusun dengan kerja sama antara Pemerintah Daerah dan perencana teknis bangunan gedung secara perorangan atau asosiasi yang terkait.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan perjanjian tertulis.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.

Bagian Keempat
Proses Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 118

- (1) Setiap orang yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan wajib mengikuti dokumen rencana teknis yang disetujui dalam IMB.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Ketentuan mengenai persyaratan dan tata cara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati .
- (4) Sebelum pelaksanaan kegiatan pembangunan wajib memasang papan nama proyek dan pagar halaman pengaman proyek dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSJ.
- (5) Papan nama proyek diberikan bersamaan dengan penyerahan IMB dan harus ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat dan terbaca oleh masyarakat umum.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai papan nama proyek diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 119

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan harus dilakukan oleh pelaksana pembangunan yang dapat berbentuk badan usaha atau perorangan.
- (2) Pelaksana pembangunan yang berbentuk badan usaha harus memiliki izin usaha jasa konstruksi yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

- (3) Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan harus diawasi oleh pengawas yang memiliki izin pelaku teknis bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai.

Pasal 120

- (1) Pelaksana dan pengawas pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan bertanggung jawab atas :
 - a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan dengan dokumen rencana teknis yang disetujui dalam IMB;
 - b. keselamatan dan kesehatan kerja (K3);
 - c. kebersihan dan ketertiban lingkungan; dan
 - d. dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan.
- (2) Pengawas wajib melaporkan dimulainya pelaksanaan dan hasil tahapan perkembangan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan secara terinci kepada Bupati.
- (3) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, pengawas harus menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan serta melaporkan kepada Bupati.
- (4) Berdasarkan laporan pengawas, maka Bupati :
 - a. melakukan penilaian terhadap kesesuaian IMB, dan/atau;
 - b. memerintahkan kepada pemilik untuk menunjuk pengkaji teknis melakukan kajian teknis terhadap dampak negatif terhadap lingkungan.
- (5) Apabila berdasarkan hasil penilaian dan/atau kajian teknis masih dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, Bupati dapat memberikan persetujuan untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan setelah mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan.
- (6) Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas pelaksana dan/atau pemilik bangunan.

Bagian Kelima **Pengawasan Terhadap Proses Pembangunan** **Pasal 121**

- (1) Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung tersebut meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan

Bagian Keenam

Pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 122

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Pemerintah Daerah untuk ketertiban kegiatan di Daerah.
- (3) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai Surat tugas dan tanda pengenalan yang sah dari Pemerintah Daerah.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dijadwalkan minimal 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

Bagian Ketujuh

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 123

- (1) Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.
- (3) Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan pembangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 124

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. pengawasan biaya;
 - b. pengawasan mutu;
 - c. pengawasan waktu; dan
 - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. pengendalian biaya;
 - b. pengendalian mutu;
 - c. pengendalian waktu; dan
 - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

Pasal 125

- (1) Pengawasan bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

B A B V I

PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG

B a g i a n K e s a t u Umum

Pasal 126

- (1) Pemanfaatan bangunan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan legal formal yang terdiri dari :
 - a. Kesesuaian dengan fungsi bangunan yang tercantum dalam IMB yang berlaku untuk bangunan tersebut;
 - b. Kesesuaian dengan pola dan pengaturan aktivitas pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam peraturan daerah mengenai rencana tata ruang.
- (2) Pemanfaatan bangunan juga harus memperhatikan norma-norma sosial yang berlaku di lingkungan masyarakat dimana bangunan berada.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dapat melakukan pemanfaatan bangunan gedung setelah memperoleh SLF bangunan gedung.

Bagian Kedua

Pihak Pemanfaat/Pengguna Bangunan

Pasal 127

- (1) Pengguna bangunan adalah perseorangan dan atau badan hukum yang secara legal-formal sah untuk menggunakan dan/atau mengelola bangunan atau bagian bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan.
- (2) Pengguna bangunan dapat merupakan pemilik bangunan dan/atau bukan pemilik bangunan.
- (3) Pengguna bangunan yang bukan pemilik bangunan, dapat menggunakan bangunan berdasarkan kesepakatan dan atau telah memenuhi ketentuan tertentu yang ditetapkan oleh pemilik bangunan dan disepakati pihak pengguna bangunan.

- (4) Pengguna bangunan memiliki hak dan kewajiban terhadap bangunan yang digunakannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau kesepakatan bersama dengan pemilik bangunan gedung.

Pasal 128

- (1) Pihak Pemanfaat Bangunan/pengguna bangunan mempunyai hak-hak sebagai berikut :
- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang tercantum dalam IMB;
 - b. memperoleh data dan informasi yang benar dan transparan secara mudah dan cepat mengenai berbagai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang memberikan pengaturan mengenai prosedur dan atau hal-hal yang perlu diperhatikan dan atau dipatuhi dalam proses penyelenggaraan bangunan;
 - c. mendapatkan pengesahan dari Bupati atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
 - d. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Bupati;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Bupati; dan
 - f. memperoleh layanan penegakan hukum yang adil dan transparan apabila terjadi sengketa akibat pelanggaran yang dilakukan pemilik terhadap ketentuan dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan.
- (2) Pihak Pemanfaat Bangunan/pengguna bangunan mempunyai kewajiban sebagai berikut :
- a. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. mengajukan permohonan terhadap bangunan yang dimilikinya sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan dengan memperhatikan ketentuan pelestarian bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. mengetahui tata cara penyelenggaraan bangunan baik yang bersifat ketentuan teknis maupun administrasi;
 - d. memiliki IMB, SLF, BKBG, serta persyaratan dan perijinan lainnya yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan penyelenggaraan bangunan, dengan memperhatikan fungsi bangunan yang direncanakan;
 - e. melakukan perpanjangan dan atau pembaharuan berbagai ketentuan administrasi bangunan tersebut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f. melakukan pengkajian teknis dan menyediakan rencana teknis untuk penyelenggaraan bangunan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan, baik dalam hal pelaksana pengkajian teknis maupun rencana teknisnya;
 - g. melaksanakan pembangunan bangunan sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
 - h. meminta pengesahan dari Bupati atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan;

- i. melakukan proses pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan teknis dan administrasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk bangunan yang dimilikinya, serta dengan memperhatikan norma-norma sosial yang berlaku di lingkungan sekitarnya;
- j. melakukan proses pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan terhadap bangunan serta komponen dan kelengkapan prasarana dan sarana bangunan untuk menjaga status laik fungsi bangunan;
- k. mengetahui Prosedur dan tata cara proses pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan tersebut dilakukan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai proses pemeliharaan dan perawatan bangunan;
- l. menyediakan pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan, khususnya jika bangunan tidak digunakan oleh pemiliknya secara langsung;
- m. melakukan proses pengendalian dan penanganan terhadap dampak yang ditimbulkan dari keberadaan bangunan dan aktivitas yang dilakukan sesuai fungsi bangunan, dengan memperhatikan **dokumen lingkungan** yang telah disetujui pihak berwenang;
- n. melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang dimilikinya apabila memiliki kondisi yang sudah tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki secara tambal sulam sehingga keberadaan bangunan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya dan atau terhadap lingkungan sekitarnya; dan
- o. mematuhi dan melaksanakan sanksi yang diputuskan oleh pihak berwenang serta telah berkekuatan hukum yang tetap.

Pasal 129

- (1) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pengguna bangunan yang bukan sebagai pemilik bangunan wajib mengetahui ketentuan mengenai hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- (3) Untuk pengguna bangunan yang bukan sebagai pemilik bangunan dan menggunakan bangunan berdasarkan suatu kesepakatan atau perjanjian diantara pemilik dan pengguna bangunan, maka lingkup hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan disesuaikan dengan kesepakatan atau perjanjian tersebut.
- (4) Untuk pengguna bangunan yang bukan sebagai pemilik bangunan tetapi merupakan ahli waris dari pemilik bangunan, maka segala hak dan kewajiban dari pemilik bangunan akan menjadi hak dan kewajiban dari pengguna bangunan tersebut.
- (5) Pelaksanaan hak dan kewajiban dari pemilik bangunan, dapat diwakilkan oleh pihak pengelola bangunan, disesuaikan dengan lingkup kewenangan pengelolaan bangunan yang diberikan oleh pemiliknya kepada pihak pengelola.

Pasal 130

- (1) Pengelola bangunan adalah pihak yang diberikan kewenangan oleh pemilik bangunan untuk melakukan proses pengelolaan bangunan, termasuk melaksanakan hak dan kewajiban atas nama pemilik bangunan berdasarkan lingkup kewenangan yang diberikan oleh pemilik bangunan.
- (2) Pengelola dapat berbentuk perseorangan atau badan hukum.
- (3) Termasuk dalam pengelola adalah "pengembang" dan atau developer.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan Berkala Terhadap Bangunan

Pasal 131

- (1) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi bangunan, setiap pemilik bangunan harus memiliki rencana teknis pedoman pemeliharaan bangunan.
- (2) Pekerjaan pemeliharaan bangunan dilakukan dalam bentuk kegiatan pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan.
- (3) Pemeliharaan bangunan ditujukan untuk memelihara aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar, dan tata graha.
- (4) Pemeliharaan bangunan dilakukan tanpa melakukan perubahan terhadap aspek fungsi bangunan, arsitektural, struktural, dan utilitas bangunan (khususnya mekanikal, elektrikal, dan tata ruang luar).
- (5) Prosedur dan tata cara pemeliharaan bangunan, organisasi dan manajemen SDM pelaksana pemeliharaan bangunan, program kerja pemeliharaan bangunan, standar kinerja pemeliharaan bangunan, serta ketentuan lainnya dalam pemeliharaan bangunan direncanakan dan dilakukan dengan mengikuti pedoman dan standarisasi nasional yang berlaku dan mengatur mengenai pemeliharaan bangunan.

Pasal 132

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku yang ditetapkan di tingkat nasional dan atau propinsi dan atau kabupaten.
- (2) Pemeliharaan bangunan menjadi kewajiban dari pemilik bangunan dan atau pengelola bangunan dan atau pengguna bangunan sesuai dengan kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan bangunan dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik bangunan atau pengelola bangunan atau pengguna bangunan, atau menggunakan jasa pihak ketiga perorangan atau badan hukum.
- (4) Dalam hal pelaksanaan pemeliharaan bangunan dilakukan oleh pihak ketiga, maka pelaksanaannya perlu mengikuti ketentuan yang berlaku baik dalam proses pemilihannya maupun pihak ketiga yang akan melaksanakan kegiatan pemeriksaan.
- (5) Proses dan hasil pemeliharaan bangunan perlu dilakukan dan didokumentasikan mengikuti standar dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjadi alat untuk dapat membuat dan atau memperpanjang SLF.

Pasal 133

- (1) Pemeliharaan terhadap bahan bangunan gedung yang terpasang, komponen bangunan gedung, atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
 - a. pembersihan;
 - b. perapihan;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan dan /atau penggantian; dan
 - f. kegiatan lainnya sesuai dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung.
- (2) Frekuensi atau siklus kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk setiap bangunan atau perlengkapan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam:
 - a. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan Berta perlengkapan mekanikal dan elektrikal; dan
 - b. pedoman dan standar teknis pemeliharaan bangunan gedung yang berlaku.
- (3) Pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan oleh:
 - a. pemilik/pengguna bangunan gedung, yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Perawatan Bangunan

Pasal 134

- (1) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi bangunan, setiap pemilik bangunan harus memiliki rencana teknis pedoman perawatan bangunan.
- (2) Pekerjaan perawatan bangunan dilakukan dalam bentuk kegiatan perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung, serta dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.
- (3) Perawatan bangunan ditujukan untuk memperbaiki kerusakan yang terjadi pada aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar, dan tata graha.
- (4) Perawatan bangunan dilakukan dengan dan atau tanpa melakukan perubahan terhadap aspek fungsi bangunan, arsitektural, struktural, dan utilitas bangunan (khususnya mekanikal, elektrikal, dan tata ruang luar), yang dapat dilaksanakan dalam bentuk rehabilitasi, renovasi, dan restorasi.

Pasal 135

- (1) Prosedur dan tata cara perawatan bangunan, organisasi dan manajemen SDM pelaksana perawatan bangunan, program kerja perawatan bangunan, standar kinerja perawatan bangunan, serta ketentuan lainnya dalam perawatan bangunan direncanakan dan dilakukan dengan mengikuti pedoman dan standarisasi nasional yang berlaku dan mengatur mengenai perawatan bangunan.
- (2) Pelaksanaan perawatan bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.
- (3) Perawatan bangunan menjadi kewajiban dari pemilik bangunan dan atau pengelola bangunan dan atau pengguna bangunan sesuai dengan kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut.
- (4) Pelaksanaan kegiatan perawatan bangunan dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik bangunan atau pengelola bangunan atau pengguna bangunan, atau menggunakan jasa pihak ketiga perorangan atau badan hukum.
- (5) Dalam hal pelaksanaan perawatan bangunan dilakukan oleh pihak ketiga, maka pelaksanaannya perlu mengikuti ketentuan yang berlaku baik dalam proses pemilihannya maupun pihak ketiga yang akan melaksanakannya.
- (6) Proses dan hasil perawatan bangunan perlu dilakukan dan didokumentasikan mengikuti standar dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjadi alat untuk dapat membuat dan/atau memperpanjang SLF.

Pasal 136

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 135** terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
 - a. perbaikan; dan
 - b. atau penggantian
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
 - a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding/partisi;
 - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap, dan lantai; dan
 - c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktur.
- (3) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus:
 - a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
 - b. mendapat persetujuan dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (4) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima
Pemeriksaan Berkala Bangunan

Pasal 137

- (1) Pemeriksaan bangunan dilakukan untuk memenuhi ketentuan teknis bangunan gedung yang dijadikan masukan untuk melakukan kegiatan perawatan bangunan.
- (2) Pemeriksaan bangunan dapat dilakukan secara berkala sesuai dengan rencana pedoman teknis pemeriksaan bangunan atau dilakukan secara isidental.
- (3) Untuk menjaga keandalan dan status laik fungsi bangunan setiap pemilik bangunan harus memiliki rencana teknis pedoman pemeriksaan bangunan.
- (4) Prosedur dan tata cara pemeriksaan bangunan, organisasi dan manajemen SDM pelaksana pemeriksaan bangunan, program kerja pemeriksaan bangunan, standar kinerja pemeriksaan bangunan, serta ketentuan lainnya dalam pemeriksaan bangunan direncanakan dan dilakukan dengan mengikuti pedoman dan standarisasi nasional yang berlaku dan mengatur mengenai pemeriksaan bangunan.

Pasal 138

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan bangunan yang perlu dilindungi dan dilestarikan serta bangunan dengan fungsi khusus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku yang ditetapkan di tingkat nasional dan atau propinsi dan atau kabupaten.
- (2) Pemeriksaan bangunan juga dapat menjadi alat pengendalian oleh pemerintah daerah terhadap pemenuhan syarat laik fungsi dari bangunan yang ada di wilayah administrasinya.
- (3) Pemeriksaan bangunan menjadi kewajiban dari pemilik bangunan dan atau pengelola bangunan dan atau pengguna bangunan sesuai dengan kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut.
- (4) Pelaksanaan kegiatan pemeriksaan bangunan dapat dilakukan secara mandiri oleh pemilik bangunan atau pengelola bangunan atau pengguna bangunan, atau menggunakan jasa pihak ketiga perorangan atau badan hukum.
- (5) Dalam hal pelaksanaan pemeriksaan bangunan dilakukan oleh pihak ketiga, maka pelaksanaannya perlu mengikuti ketentuan yang berlaku baik dalam proses pemilihannya maupun pihak ketiga yang akan melaksanakan kegiatan pemeriksaan.
- (6) Proses dan hasil pemeriksaan bangunan perlu dilakukan dan didokumentasikan mengikuti standar dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjadi alat untuk dapat membuat dan atau memperpanjang SLF.

Pasal 139

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada:
 - a. seluruh bangunan gedung;
 - b. atau sebagian bangunan gedung;
 - c. komponen bangunan gedung;
 - d. bahan bangunan gedung yang terpasang; dan
 - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.

- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk:
 - a. ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan
 - b. ditindaklanjuti dengan perawatan.
- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh:
 - a. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung;
 - b. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang memiliki unit kerja dan sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
 - c. pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki;
 - a. sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; dan
 - b. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung:
 - a. pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
 - b. hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan ikatan kerja tertulis.

Pasal 140

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung melalui:
 - a. pemberian perpanjangan SLF bangunan gedung yang didasarkan pada pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - b. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi kondisi yang dapat membahayakan lingkungan; dan
 - c. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi perubahan fungsi bangunan gedung.
- (2) Selain dari yang dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan dan/atau menimbulkan bahaya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pemanfaatan serta sanksi terhadap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII PELESTARIAN BANGUNAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 141

- (1) Pemerintah Daerah melakukan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi kriteria pelestarian bangunan gedung.

- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penetapan bangunan gedung yang dilestarikan;
 - b. pemanfaatan untuk fungsi bangunan gedung;
 - c. perawatan untuk menjaga kondisi bangunan gedung; dan
 - d. pemugaran untuk mengembalikan sesuai dengan tingkat pelestariannya.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan meliputi:
 - a. bangunan gedung dengan umur minimal 50 (limapuluh) tahun;
 - b. mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (limapuluh) tahun, dan
 - c. dianggap memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan serta nilai arsitektur.
- (4) Bangunan gedung yang dilindungi dilestarikan dapat meliputi skala:
 - a. lokal/Kabupaten;
 - b. provinsi; dan
 - c. nasional

Bagian Kedua

Kriteria, Penetapan, dan Klasifikasi Bangunan Yang Perlu Dilestarikan dan Dilindungi

Pasal 142

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan bangunan dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan beserta klasifikasinya, dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi serta menyusun daftar bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dengan melalui usulan dari:
 - a. pemilik bangunan gedung;
 - b. masyarakat; dan
 - c. pemerintah Daerah, pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah.
- (3) Tim ahli pelestarian bangunan gedung memberi pertimbangan untuk penetapan bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang harus dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh :
 - a. Bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai yang berskala provinsi atau lintas Daerah;
 - b. Bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai yang berskala lokal atau setempat.
- (5) Keputusan penetapan bangunan dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan beserta klasifikasinya disampaikan secara tertulis kepada pemilik.
- (6) Penetapan bangunan dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.

- (7) Bangunan dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan dapat berupa suatu kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya atau sisa-sisa bangunan, yang pengusulannya dilakukan dengan memperhatikan kriteria :
- a. Usia bangunan;
 - b. Nilai sejarah;
 - c. Nilai kebudayaan;
 - d. Nilai ilmu pengetahuan dan teknologi (termasuk gaya arsitektural); dan
 - e. Aspek khusus, seperti kelangkaan, landmark, dll;

Pasal 143

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi klasifikasi:
- a. Klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah, sedangkan fungsi bangunan dapat berubah secara terbatas misalnya sebagai museum dan sejenisnya, sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.
 - b. Klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, sedangkan fungsi bangunan dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.
 - c. Klasifikasi pratama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut, sedangkan fungsi bangunan dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak menghilangkan nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.
- (2) Pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung berdasarkan tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyertakan ahli di bidang pelestarian serta mengikuti kaidah-kaidah pelestarian sesuai dengan peraturan perundang undangan.
- (3) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus melalui proses penerbitan IMB.

Pasal 144

- (1) Bangunan dan lingkungannya yang telah ditetapkan sebagai bangunan dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah, dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya dan atau pengelolanya dan atau penggunaanya sesuai dengan ketetapan mengenai fungsi bangunan dan ketentuan pemanfaatan ruang, serta menyesuaikan juga dengan klasifikasi dan kaidah-kaidah pelestarian dan perlindungan bangunan dan lingkungannya.

- (2) Pemanfaatan bangunan dan lingkungan yang berstatus dilindungi dan dilestarikan harus diikuti dengan upaya pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala, yang prosesnya dilakukan dengan memperhatikan klasifikasi bangunan tersebut serta rencana dan pedoman teknis pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala yang telah disetujui oleh pemerintah dan atau pemerintah daerah serta sesuai dengan ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.
- (3) Dalam hal pemanfaatan beserta pemeliharaan dan perawatan bangunan yang dilindungi dan dilestarikan, prosesnya dapat dilakukan dalam bentuk preservasi, restorasi, rekonstruksi, dan adaptasi/ revitalisasi.
- (4) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan atau pengelola dan atau pengguna bangunan dan atau pemerintah/pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Pemanfaatan, pemeliharaan, dan perawatan bangunan yang dilindungi dan dilestarikan yang tidak sesuai atau menyalahi ketentuan yang berlaku, harus dikembalikan sesuai dengan ketetapan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Setiap pemilik bangunan dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai bangunan dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan, dapat memperoleh insentif dari pemerintah daerah yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Pendelegasian Urusan
Pasal 145

- (1) **Pemerintah Daerah** melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses penerbitan IMB, pemeriksaan pelaksanaan konstruksi, perawatan, proses penerbitan SLF bangunan gedung dan perpanjangannya, pengawasan pemanfaatan dan pembongkaran bangunan gedung meliputi:
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana (rumah inti tumbuh, dan rumah sederhana sehat) dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual dan yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara masal; dan
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai, yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara massal.
- (2) Pejabat yang berwenang melaporkan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di wilayahnya secara periodik kepada Bupati dan/atau Pejabat yang berwenang di bidang penyelenggaraan bangunan gedung yang memuat sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. jumlah pengajuan permohonan IMB dalam proses dan yang telah diterbitkan;
 - b. jumlah bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi dan telah selesai didirikan,
 - c. jumlah pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung, dalam proses dan telah diterbitkan, serta perpanjangan; dan
 - d. jumlah bangunan gedung yang diperiksa.

- (3) Pejabat yang berwenang menerbitkan IMB dan SLF bangunan gedung serta perpanjangannya berdasarkan pendelegasian urusan oleh Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendelegasian sebagian urusan penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Ketujuh
Pelayanan Perizinan Terpadu**

Pasal 146

- (1) Pelayanan penerbitan IMB dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati.
- (2) **Instansi** terkait wajib berkoordinasi dengan SKPD terkait dalam kegiatan pelayanan teknis penyelenggaraan Bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai koordinasi dan teknis penyelenggaraan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**BAB VIII
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)**

**Bagian Kesatu
Tim Ahli Bangunan Gedung**

Pasal 147

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung Pemerintah Daerah dapat membentuk/merekrut tenaga ahli bangunan dan membentuk Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).
- (2) Pembentukan/perekrutan tenaga ahli dan atau tim ahli bangunan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ayat (1), dapat bersifat tetap untuk melaksanakan tugas rutin atau dapat bersifat ad hoc untuk melaksanakan tugas insidental disesuaikan dengan kebutuhan Daerah.
- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi unsur-unsur dan bidang keahlian dan bidang tugas yang meliputi:
 - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
 - b. unsur instansi Pemerintah Daerah, pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam wilayah Daerah, Pemerintah Daerah dapat mengundang ahli dari Daerah lainnya.

Pasal 148

- (1) Dalam hal tenaga ahli dan/atau tim ahli dibentuk untuk melaksanakan tugas rutin pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maka masa penugasannya adalah maksimal selama 1 (satu) tahun sesuai periode tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang selama 1 (satu) tahun dan maksimal 2 (dua) kali perpanjangan dengan pertimbangan tertentu seperti kelangkaan tenaga ahli di daerah atau untuk pengesahan dokumen rencana teknis kegiatan pembangunan multiyears.

- (3) Pembentukan TABG oleh Pemerintah Daerah perlu memperhatikan komposisi keahlian teknis sesuai kompleksitas dalam penyelenggaraan bangunan serta komposisi keterwakilan berbagai kelompok dalam masyarakat.
- (5) Tenaga ahli bangunan direkrut dan ditugaskan untuk melaksanakan penyelenggaraan bangunan tertentu berdasarkan suatu ikatan kerja tertulis, jelas, dan berkekuatan hukum, yang merupakan hasil kesepakatan bersama antara tenaga ahli/tim ahli bangunan dengan pihak yang menugaskan/merekrutnya.

Pasal 149

- (1) Tenaga ahli bangunan baik secara perseorangan maupun dalam suatu tim, direkrut dan/atau dibentuk untuk dapat melaksanakan perencanaan teknis dan atau pertimbangan teknis dan atau masukan teknis dalam penyelenggaraan bangunan.
- (2) Pertimbangan teknis dari tenaga/ tim ahli bangunan dibutuhkan dalam rangka :
 - a. Penerbitan/pemberian perijinan oleh pemerintah daerah bagi penyelenggaraan bangunan yang berpotensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sekitarnya;
 - b. Pengesahan rencana teknis untuk proses penyelenggaraan bangunan untuk kepentingan umum, bangunan yang berpotensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sekitarnya, bangunan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi, dan atau bangunan dengan fungsi khusus.
 - c. Penetapan bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan, berikut pemanfaatan, pemeliharaan, dan perawatannya.
 - d. Penentuan besarnya denda terhadap pelanggaran administratif dan atau pelanggaran pidana dalam penyelenggaraan bangunan, sehingga terwujud objektivitas serta nilai keadilan dalam pemutusan perkara tentang pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Dalam melaksanakan fungsi sosialnya dalam kehidupan masyarakat, tenaga ahli bangunan dapat berperan sebagai fasilitator dan mediator dalam rangka pemberdayaan dan peningkatan partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan, pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan, serta menjamin tertib administrasi dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan, lingkup dan tata cara pelaksanaan tugas tenaga ahli bangunan mengikuti peraturan perundang-undanganyang berlaku.

Pasal 150

- (1) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 148 ayat (1) Peraturan Daerah ini** meliputi:
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
 - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada **ayat (1) huruf a** disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Tugas dan Fungsi

Pasal 151

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 148 ayat (1) Peraturan ini**, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
- a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
 - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung, dan
 - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 152

- (1) Tugas insidental sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 147 ayat (2) Peraturan Daerah ini** meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa:
- a. nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui *forum* dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
 - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu Pemerintah Daerah guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas dan fungsi TABG sebagaimana dimaksud pada Pasal 151 Peraturan Daerah akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 153

- (1) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (2) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati secara tertulis menginstruksikan dinas/instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan, gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.
- (3) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB IX PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI DAERAH LOKASI BENCANA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 154

- (1) Bupati dapat menetapkan persyaratan untuk melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi kawasan terjadinya bencana dan sekurang-kurangnya selama masa tanggap darurat yang jangka waktunya ditetapkan untuk dapat:
 - a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;
 - b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
 - c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.
- (2) Jangka waktu tanggap darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan yang ditetapkan kasus per kasus.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 155

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunagedung fasilitas olahraga, dan bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL Pemerintah Daerah menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi:

- a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana *modular* dan dapat didirikan pada perangkat sistem yang telah disiapkan',
 - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) *portable*;
 - c. hidran umum/bak penampungan air minum dan pemasokan air minum; dan
 - d. pemasokan penerangan dengan *genset*
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung dan prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana

Pasal 156

- (1) Pemerintah Daerah menyediakan dokumen rencana teknis prototipe bangunan gedung rumah sederhana atau sederhana sehat 1 (satu) lantai dan/atau rumah panggung:
 - a. yang lebih aman dan tahan gempa dengan adanya pemenuhan persyaratan teknis struktur (pondasi, *sloof*, kolom dan dinding, *ringbalk*, sambungan-sambungan kayu rangka atap, dan bahan-bahan bangunan Berta komposisi campuran beton);
 - b. yang lebih aman terhadap beban debu pada atap akibat letusan gunung berapi dengan persyaratan minimal kemiringan sudut atap 45°;
 - c. yang lebih aman terhadap banjir, dengan penetapan tinggi lantai minimal 0,4 meter dari permukaan banjir tertinggi kala ulang 10 tahun.
- (2) Rumah sederhana atau sederhana sehat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dengan konstruksi kayu dan konstruksi pasangan bata.
- (3) Selain dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah menyediakan bahan-bahan pedoman persyaratan pokok untuk membangun rumah nirrekayasa (non-engineered) bagi masyarakat yang membangun rumah dengan persyaratan teknis praktis meliputi pedoman untuk dimensi, sambungan-sambungan dan bahan bangunan yang memenuhi syarat.
- (4) Dokumen rencana teknis prototip sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan pedoman untuk membangun rumah merekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disediakan oleh Pemerintah Daerah secara gratis bagi masyarakat yang membutuhkan di kantor pemerintahan Kabupaten, kantor kecamatan dan kantor kelurahan.

Pasal 157

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus sesuai dengan proses PIMB.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 158

- (1) Pemerintah Daerah dapat mendelegasikan sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung hasil rehabilitasi dan rekonstruksi kepada kecamatan yang meliputi :
 - a. pelayanan penerbitan IMB;

- b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - c. pengawasan pelaksanaan konstruksi; dan
 - d. pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

B A B X
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Peran Masyarakat

Pasal 159

- (1) Masyarakat dapat melakukan pemantauan atas penyelenggaraan bangunan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan, terkait dengan :
- a. bangunan yang dibangun tidak memiliki IMB;
 - b. bangunan yang dibangun tidak sesuai IMB;
 - c. bangunan yang berindikasi tidak laik fungsi dan atau tidak memiliki SLF;
 - d. kegiatan penyelenggaraan bangunan (pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran) yang berpotensi menimbulkan gangguan dan/ atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Pelaksanaan pemantauan sebagaimana dijelaskan di atas dapat dilakukan oleh masyarakat secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan.
- (3) Masyarakat melaporkan secara tertulis hasil pemantauannya kepada pemerintah daerah.
- (4) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat, 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.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 160

- (1) Masyarakat dapat ikut menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan:
- a. melaksanakan hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan sesuai peraturan perundang-undangan secara tertib dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
 - b. mengajak/mendorong dan memberdayakan pihak lainnya dalam melaksanakan hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan sesuai peraturan perundang-undangan secara tertib dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku; dan

- c. mencegah setiap perbuatan perorangan dan atau kelompok dan atau badan hukum yang berpotensi mengurangi tingkat keandalan dan laik fungsi bangunan gedung, dan atau melanggar ketentuan penyelenggaraan bangunan dan ruang kawasan, dan/atau mengganggu proses penyelenggaraan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Apabila dipandang perlu masyarakat dapat memberikan laporan secara lisan dan atau tertulis terkait dengan terjadinya ketidaktertiban dalam penyelenggaraan bangunan kepada pemerintah dan atau kepada pihak yang berkepentingan atas terjadinya ketidaktertiban tersebut
 - (3) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib menindaklanjuti laporan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 161

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan termasuk kearifan lokal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan dan penyampaian pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati

BAB XI

PENDATAAN DAN PENDAFTARAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 162

- (1) Kegiatan pendataan dan pendaftaran yang transparan dan akuntabel yang meliputi :
 - a. pendataan dan pendaftaran bangunan yang telah berdiri maupun bangunan baru, termasuk pendataan status kepemilikan dan berlakunya berbagai jenis perijinan dan sertifikasi terkait dengan fungsi bangunan yang ditetapkan ;
 - b. pendataan dan pendaftaran asosiasi profesi keahlian penyelenggaraan bangunan; dan
 - c. pendataan dan pendaftaran penyedia jasa penyelenggaraan bangunan;
- (2) Subjek pendataan wajib memberikan data dan informasi yang benar, sah, dan dapat dipertanggungjawabkan terkait dengan kegiatan pendataan yang dilakukan.
- (3) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pendataan untuk bangunan yang telah berdiri dan belum memiliki izin mendirikan bangunan dilakukan oleh instansi teknis yang membidangi bangunan gedung.

- (5) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

B A B X I I

SANKSI ATAS PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 163

- (1) Setiap penyelenggaraan bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan dan atau penyelenggaraan bangunan gedung dan/atau mengakibatkan kerugian dan/atau kecelakaan sebagaimana dimaksud Pasal 128 ayat (2) Peraturan Daerah ini, dikenakan sanksi administrasi dan/atau pidana.
- (2) Pengenaan sanksi kepada pemilik dan/atau pengelola dan atau pengguna bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak membebaskan pihak yang dikenakan sanksi dari kewajibannya memenuhi ketentuan teknis dan administrasi bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Jenis pengenaan sanksi administrasi dan/atau pidana disesuaikan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Sanksi Administratif

Pasal 164

- (1) Sanksi administratif dikenakan terhadap terjadinya pelanggaran ketentuan teknis dan atau administrasi pada tahap awal pembangunan, sedang dilakukan pembangunan (tahap pembangunan) dan atau pada tahap pembangunan telah selesai dilakukan (tahap pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran).
- (2) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat (1) , maka dikenakan sanksi administratif yang 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.
- (3) Selain pengenaan sanksi administratif di atas, dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

Pasal 165

- (1) Sanksi administratif pada tahap pembangunan bangunan dan atau pada pasca pembangunan dengan kondisi fisik bangunan melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 9 dan Pasal 44 Peraturan Daerah ini terdiri dari:
 - a. Sanksi "peringatan tertulis";
 - b. Sanksi "pembatasan kegiatan pembangunan";
 - c. Sanksi "penghentian sementara pembangunan dan pembekuan ijin mendirikan bangunan";
 - d. Sanksi "penghentian sementara pembangunan";
 - e. Sanksi "penghentian tetap pembangunan, pencabutan ijin mendirikan bangunan, dan perintah pembongkaran bangunan"; dan
 - f. Sanksi "perintah pembongkaran";
- (2) Sanksi "peringatan tertulis" dikenakan pada pemilik/ pengelola bangunan yang melanggar ketentuan :
 - a. pelanggaran terhadap fungsi bangunan yang ditetapkan dalam IMB;
 - b. pelanggaran terhadap peruntukkan lokasi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan atau RTBL yang berlaku;
 - c. pelanggaran terhadap ketentuan intensitas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan atau RTBL yang berlaku;
 - d. pelanggaran terhadap ketentuan jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan atau RTBL yang berlaku;
 - e. pelanggaran yang menyebabkan terganggunya keberadaan dan atau kinerja prasarana dan sarana umum;
 - f. pelanggaran terhadap dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dalam berbagai pelaksanaan kegiatan konstruksi pada tahap pembangunan dan atau dalam rangka perawatan bangunan ;
 - g. pelanggaran dalam bentuk pemberian data-data yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya (palsu) pada saat pengurusan ijin mendirikan bangunan; dan
 - h. terjadinya sengketa dalam pembangunan bangunan.
- (3) Sanksi "pembatasan kegiatan pembangunan" diberikan kepada pemilik/pengelola bangunan yang telah memperoleh sanksi "peringatan tertulis" sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak mematuhi seluruh "peringatan tertulis" tersebut, yang dibuktikan dengan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang menyebabkan dikenakan sanksi "peringatan tertulis".
- (4) Sanksi "penghentian sementara pembangunan dan pembekuan ijin mendirikan bangunan" diberikan kepada pemilik/pengelola bangunan yang telah dikenakan "sanksi pembatasan kegiatan pembangunan" selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang menyebabkan dikenakan "peringatan tertulis".
- (5) Sanksi "penghentian sementara pembangunan" juga diberikan kepada pemilik/pengelola bangunan yang melaksanakan kegiatan pembangunan tanpa dan atau sebelum memiliki IMB atau masa berlaku IMB sementaranya sudah habis, yang pengenaannya dilakukan sampai dengan diperolehnya ijin mendirikan bangunan gedung secara sah sesuai peraturan perundang-undangan, selama fungsi bangunan yang direncanakan sesuai dengan ketentuan peruntukkan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang dan atau RTBL yang berlaku.

- (6) Sanksi “penghentian tetap pembangunan, pencabutan ijin mendirikan bangunan, dan perintah pembongkaran bangunan” diberikan kepada pemilik/pengelola bangunan yang telah dikenakan “sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan ijin mendirikan bangunan” selama 14 (empat belas) hari kelender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang menyebabkan dikenakan “sanksi peringatan tertulis”.
- (7) Sanksi “perintah pembongkaran” juga diberikan kepada pemilik/pengelola bangunan yang telah memperoleh sanksi “penghentian sementara pembangunan” karena pembangunan bangunan yang dilakukannya tidak disertai dengan pemilikan IMB dan atau tidak memperpanjang IMB sementara hingga batas waktu yang ditentukan, dan yang bersangkutan mengabaikan sanksi “penghentian sementara pembangunan” dan atau tidak melakukan pengurusan IMB sampai dengan jangka waktu 14 (*empat belas*) hari kelender sejak diserahkannya sanksi “penghentian sementara pembangunan” dan atau karena fungsi bangunan yang direncanakan tidak sesuai dengan ketentuan peruntukkan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan atau RTBL yang berlaku.
- (8) Khusus dalam kasus sengketa pada kegiatan pembangunan bangunan, sanksi “penghentian tetap pembangunan, pencabutan ijin mendirikan bangunan, dan perintah pembongkaran bangunan” diberikan setelah diperolehnya kepastian hukum yang tetap terkait sengketa yang terjadi.
- (9) Apabila pemilik/pegelola/pengguna bangunan tidak melakukan pembongkaran (sesuai sanksi pembongkaran yang diberikan) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik/pengelola bangunan.
- (10) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik/pegelola bangunan juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 166

- (1) Sanksi administratif pada tahap pemanfaatan bangunan terdiri dari:
 - a. sanksi “peringatan tertulis”
 - b. sanksi ”penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan, dan atau penghentian sementara kegiatan perawatan bangunan, dan pembekuan sertifikat laik fungsi”; dan
 - c. sanksi “penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi” diberikan kepada pemilik/pengelola/pengguna bangunan yang telah dikenakan “
- (2) Sanksi “peringatan tertulis” dikenakan pada pemilik/ pengelola/pengguna bangunan yang melanggar ketentuan :
 - a. pelanggaran terhadap fungsi bangunan yang ditetapkan dalam IMB dan atau peruntukkan lokasi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan atau RTBL yang berlaku;
 - b. pelanggaran terhadap pengabaian perubahan fungsi bangunan sejalan dengan perubahan peruntukkan lokasi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan atau RTBL yang berlaku;
 - c. pelanggaran yang menyebabkan terganggunya keberadaan dan atau kinerja prasarana dan sarana umum;

- d. pelanggaran yang menyebabkan terganggunya keamanan, keselamatan, dan ketertiban umum dalam proses pemanfaatan dan pelestarian bangunan;
 - e. pelanggaran terhadap ketentuan pemanfaatan bangunan dan lingkungan yang bestatus dilindungi dan dilestarikan sesuai klasifikasinya;
 - f. pelanggaran terhadap pemanfaatan dan atau pelaksanaan kewajiban melaksanakan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala terhadap bangunan sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga berpotensi menyebabkan bangunan menjadi tidak andal dan tidak laik fungsi dan atau melanggar ketentuan klasifikasi bangunan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - g. pelanggaran terhadap dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dalam tahap pemeliharaan dan perawatan;
 - h. pelanggaran terhadap ketentuan perpanjangan perijinan dan sertifikasi laik fungsi;
 - i. pelanggaran dalam bentuk pemberian data-data yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya (palsu) pada saat pengurusan ijin mendirikan bangunan dan atau pengurusan SLF;
 - j. pelanggaran terhadap ketentuan kewajiban pemilikan SLF sebagai syarat untuk dapat melakukan pemanfaatan bangunan;
 - k. pelanggaran terhadap pemenuhan ketentuan program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan selama pemanfaatan bagi bangunan untuk kepentingan umum; dan
 - l. terjadinya sengketa dalam pemanfaatan bangunan.
- (3) Sanksi “penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan, dan atau penghentian sementara kegiatan perawatan bangunan, dan pembekuan sertifikat laik fungsi” diberikan kepada pemilik/pengelola/pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang menyebabkan dikenai “sanksi peringatan tertulis”.
 - (4) Sanksi “penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi” diberikan kepada pemilik/pengelola/pengguna bangunan yang telah dikenakan “sanksi penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi” selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang menyebabkan dikenakan “sanksi peringatan tertulis”.
 - (5) Khusus dalam kasus sengketa pada kegiatan pemanfaatan bangunan, sanksi “penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi” diberikan setelah diperolehnya kepastian hukum yang tetap terkait sengketa yang terjadi.
 - (6) Sanksi administratif berupa denda juga dikenakan bagi pemilik/pengelola/pengguna bangunan yang yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, yang besarnya ditentukan sebanyak 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

Pasal 167

- (1) Sanksi administratif pada tahap pembongkaran bangunan terdiri dari:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pencabutan ijin.
- (2) Sanksi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah pembekuan sementara ijin pembongkaran bangunan, dan penghentian sementara kegiatan pembongkaran” dikenakan pada pemilik/ pengelola/pengguna bangunan yang melanggar ketentuan :
 - a. pelanggaran terhadap kewajiban menyampaikan surat pemberitahuan pembongkaran bangunan;
 - b. pelanggaran terhadap kewajiban memiliki surat ijin pembongkaran bangunan;
 - c. pelanggaran dalam bentuk ketidaksesuaian kegiatan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam proses penerbitan surat ijin pembongkaran bangunan.
 - d. terjadinya sengketa dalam pelaksanaan pembongkaran.
- (3) Sanksi ”pencabutan ijin pembongkaran pembangunan, dan penghentian tetap kegiatan pembongkaran” diberikan kepada pada pemilik/ pengelola/ pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang menyebabkan dikenai “sanksi peringatan tertulis” terkait dengan kegiatan pembongkaran yang dilakukannya.
- (4) Khusus dalam kasus sengketa pada kegiatan pembongkaran bangunan, sanksi “pencabutan ijin pembongkaran pembangunan, dan penghentian tetap kegiatan pembongkaran” diberikan setelah diperolehnya kepastian hukum yang tetap terkait sengketa yang terjadi.

Pasal 168

Dalam hal terjadi pelanggaran dalam pemanfaatan bangunan yang dilindungi dan dilestarikan, maka dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang diatur untuk sanksi administratif pada tahap pemanfaatan bangunan, serta sanksi yang ditetapkan dalam peraturan-perundang-undangan mengenai benda cagar budaya.

Pasal 169

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan **Pasal 12** Peraturan daerah ini dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai diperolehnya IMBnya.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 170

- (1) Bupati dapat mengenakan sanksi administratif dan/atau sanksi denda kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sanksi dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik/pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Pasal 171

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 167 ayat (2)** harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau oleh Pemerintah Daerah jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administratif setinggi-tingginya 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung tersebut berdasarkan berat-ringannya pelanggaran jika pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Penetapan besarnya sanksi denda sebagaimana dimaksud ayat (2) dengan mendapat pertimbangan dari TABG.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

Paragraf 3

Ketentuan dan Jenis Sanksi Pidana Dalam Penyelenggaraan Bangunan

Pasal 172

Dalam hal terjadi pelanggaran administratif dan pelanggaran teknis yang mengakibatkan kerugian harta benda bagi orang lain, dan/atau mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup, dan/atau mengakibatkan matinya orang lain, akan dikenakan sanksi pidana penjara atau pidana kurungan dan/atau pidana denda sesuai ketentuan hukum pidana yang berlaku.

Pasal 173

- (1) Setiap *orang atau badan* yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 1 % (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 2 (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain; dan

- c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda setinggi-tingginya 3 % (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (3) Ancaman pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

BAB XI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 174

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi kewenangan khusus sebagai penyidik untuk melakukan, penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, pejabat sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. 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; dan
 - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

B A B X I I KETENTUAN LAINNYA

Bagian Kesatu Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri Pasal 175

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi :

- a. menara telekomunikasi;
 - b. menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi;
 - c. jembatan penyeberangan;
 - d. billboard;
 - e. baliho; dan
 - f. gerbang
- wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung.

Pasal 176

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan, dan pembangunan menara serta **kelayakan menara**.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;
 - b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan daerah sesuai RTRWK yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksimenara, kawasan pusat Pemerintah Daerah, lokasi kantor pemerintahan kecamatan dan pemerintahan kelurahan, kawasan istana, dan kawasan pariwisata.
 - c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara;
 - d. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi ditetapkan sesuai dengan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Retribusi Daerah; dan
 - e. pengawasan dan pembangunan menara telekomunikasi wajib mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan:
 - a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan
 - b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI yang terkait.
- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan **instansi terkait sebagai persyaratan penerbitan IMB**.

Pasal 177

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRWK.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan SKPD yang didelegasikan kewenangan penerbitan IMB.

Pasal 178

- (1) Lokasi pembangunan *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.

- (2) Persyaratan teknis Konstruksi billboard/baliho dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan dari SKPD yang melaksanakan urusan permukiman.

Pasal 179

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang Daerah dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang Daerah dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.

Bagian Kedua Perizinan

Pasal 180

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri diterbitkan Bupati atau SKPD yang dilimpahkan kewenangan IMB atas dasar permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.
- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pernugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sekaligus dengan permohonan IMB.

Pasal 181

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun sekali.
- (2) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

B A B X I V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 182

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, maka IMB nya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum memiliki IMB maka harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRWK, pemilik wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
 - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;

- c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana Daerah lainnya dalam waktu 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
- d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

Pasal 183

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya wajib memiliki SLF bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

B A B X V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 184

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, peraturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap dinyatakan masih tetap berlaku sampai dilakukan perubahan dan/atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Daerah ini.

Pasal 185

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 4 Tahun 1985 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tahun 1985) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 13 Tahun 2001 (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tahun 2001 seri B) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 186

Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Bupati berdasarkan RTRWK dengan tetap memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Pasal 187

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sungailiat
pada tanggal 31 Desember 2013

BUPATI BANGKA,

Cap/dto

TARMIZI SAAT

Diundangkan di Sungailiat
Pada tanggal 31 Desember 2013

**Plt. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANGKA,**

Cap/dto

ASMAWI ALIE

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANGKA TAHUN 2013 NOMOR 15 SERI D

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KABAG. HUKUM DAN ORGANISASI,

DONI KANDIAWAN, SH. MH
PEMBINA
NIP. 19730317 200003 1 006