



**BUPATI BANDUNG BARAT
PROVINSI JAWA BARAT**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT
NOMOR 9 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG BARAT,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta dalam rangka mewujudkan bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, maka perlu adanya pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, penyelenggaraan bangunan gedung merupakan subbidang Urusan Pemerintahan Wajib berkaitan dengan Pelayanan Dasar yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 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 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4688);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
15. 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);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
20. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/Permen/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 3 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2008 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2008 Nomor 7);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 8 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Penataan Bangunan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2011 Nomor 8);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2012 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 1);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 3 Tahun 2012 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bandung Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2012 Nomor 3 seri D);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 5 Tahun 2012 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2012 Nomor 5 seri E);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BANDUNG BARAT
dan
BUPATI BANDUNG BARAT

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung Barat.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnyadalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
4. Bupati adalah Bupati Bandung Barat.
5. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, yang selanjutnya disebut Dinas, adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang pembangunan dan pengendalian bangunan.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang.
7. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran 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 tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan Gedung umum adalah bangunan gedung yang ungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

10. 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.
11. Fungsi Bangunan Gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam Bangunan Gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
12. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
14. Garis Sempadan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat GSB gedung, adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan Bangunan Gedung dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
15. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan terhadap luas persil/kaveling/ blok peruntukan.
16. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan terhadap luas persil/kaveling/blok peruntukan.
17. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah rangka persentase luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan
19. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
20. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
21. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung dan lingkungannya tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
22. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.

23. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
24. Persetujuan rencana teknis bongkar adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung atas rencana teknis untuk membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung.
25. Izin Pelaku Teknis Bangunan yang selanjutnya disingkat IPTB adalah izin yang diberikan oleh Dinas kepada pelaku teknis bangunan gedung yang terdiri dari perencana, pengawas pelaksanaan, pemelihara, dan pengkaji teknis bangunan gedung.
26. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
27. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
28. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
29. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana detail kawasan.
30. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya serta disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
31. 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.
32. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah perencana, pelaksana, pengawas, pemelihara, pengkaji teknis, pengelola dan Pemilik Bangunan Gedung.
33. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/ elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
34. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
35. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan IMB, SLF, Bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau Persetujuan rencana teknis bongkar bangunan gedung.

36. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
37. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
38. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan prasarana dan sarananya.
39. Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi.
40. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah seorang atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.
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 menyelesaikan masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung.
42. Pengkaji teknis bangunan gedung adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji Laik Fungsi bangunan gedung dalam segala aspek teknisnya dan memiliki izin pelaku teknis bangunan dari Pemerintah Daerah.
43. Divisi pemelihara bangunan adalah sekelompok ahli yang bertugas memelihara bangunan gedung atas penunjukan Pemilik Bangunan Gedung sesuai ketentuan pemeliharaan bangunan gedung dan memiliki izin pelaku teknis bangunan.
44. Bukti kepemilikan bangunan gedung adalah surat keterangan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung yang telah selesai dibangun berdasarkan IMB dan telah memiliki SLF sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
45. Orang adalah perseorangan atau badan hukum.
46. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
47. Pengelola Bangunan Gedung adalah seorang atau sekelompok orang ahli/badan yang bertugas mengelola penggunaan bangunan gedung agar dapat digunakan secara efektif dan efisien.
48. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
49. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik fungsi.
50. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.

51. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
52. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah penyelenggaraan Bangunan Gedung.
53. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
54. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan ketentuan perundang-undangan bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum.
55. Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli yang bertugas mengawasi pelaksanaan kegiatan pembangunan atas penunjukan Pemilik Bangunan Gedung sesuai ketentuan membangun dan turut berperan aktif dalam mengamankan pelaksanaan tertib pembangunan, termasuk segi keamanan bangunan serta memiliki izin pelaku teknis bangunan.
56. *Mezanin* adalah tingkat bangunan beratap rendah yang terletak menjorok di antara dua tingkat sebuah bangunan gedung, yang cirinya terbuka dan saling terhubung dengan ruangan lainnya.
57. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan, lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
58. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberikan masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
59. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan, maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
60. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
61. Plasma Nutfah adalah substansi pembawa sifat keturunan yang dapat berupa organ utuh atau bagian dari tumbuhan atau hewan serta mikroorganisme.

Bagian Kedua

Azas

Pasal 2

Penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan azas:

- a. kemanfaatan, artinya bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan;
- b. keselamatan, artinya bangunan gedung harus memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan Pemilik Bangunan Gedung dan Pengguna Bangunan Gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif;
- c. keseimbangan, artinya keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung; dan
- d. keserasian, artinya penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Bagian Ketiga

Maksud dan Tujuan

Pasal 3

Maksud dari Peraturan Daerah ini adalah sebagai acuan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perencanaan, perizinan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, dan kelaikan bangunan agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

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

Bagian Keempat

Ruang Lingkup

Pasal 5

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan administratif bangunan gedung;
- c. persyaratan teknis bangunan gedung;
- d. pembangunan bangunan gedung;
- e. pemanfaatan bangunan gedung;
- f. pelestarian bangunan gedung;
- g. pembongkaran bangunan gedung;

- h. peran serta masyarakat;
- i. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- j. ketentuan sanksi.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung dari segi tata bangunan dan lingkungan, keandalan bangunan gedung, serta kesesuaian dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a, mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi:
 - a. rumah tinggal tunggal;
 - b. rumah tinggal deret;
 - c. rumah tinggal susun; dan
 - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi:
 - a. bangunan masjid termasuk mushola dan sejenisnya;
 - b. bangunan gereja termasuk kapel dan sejenisnya;
 - c. bangunan pura dan sejenisnya;
 - d. bangunan biara dan sejenisnya;
 - e. bangunan vihara dan sejenisnya; dan
 - f. bangunan kelenteng/lithang dan sejenisnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf c, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi:

- a. bangunan gedung perkantoran: perkantoran Badan Usaha Milik Daerah/Badan Usaha Milik Negara, perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan: pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung perindustrian: industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung perhotelan: hotel, motel, hostel, penginapan, kondotel, rumah kost dan sejenisnya;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi: tempat rekreasi, tempat hiburan, bioskop, dan sejenisnya;
 - f. bangunan gedung terminal: stasiun kereta api, terminal bus, halte bus, bandara, dan sejenisnya;
 - g. bangunan gedung sarana olah raga dan kebugaran;
 - h. bangunan gedung pelayanan umum: gedung pertemuan, ruang pameran, perbengkelan, salon, dan sejenisnya;
 - i. bangunan gedung tempat penyimpanan: gudang; dan
 - j. bangunan gedung tempat parkir.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf d, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan meliputi: sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, perguruan tinggi, dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan meliputi: puskesmas, klinik, rumah sakit, apotik, laboratorium kesehatan dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan meliputi: museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium;
 - e. bangunan gedung kantor pemerintah; dan
 - f. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf e, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, yang meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Bagian Kedua

Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) diklasifikasikan berdasarkan:
- a. tingkat kompleksitas;
 - b. tingkat permanensi;

- c. tingkat risiko kebakaran;
 - d. zonasi gempa;
 - e. lokasi;
 - f. ketinggian; dan/atau
 - g. kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi bangunan gedung:
- a. bangunan gedung sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah memiliki desain prototipe.
 - b. bangunan gedung tidak sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung khusus, yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi bangunan gedung:
- a. bangunan gedung permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun;
 - b. bangunan gedung semi permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi bangunan gedung:
- a. tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya dan didesain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi;
 - b. tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya dan didesain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; dan
 - c. tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya dan didesain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi bangunan gedung:
- a. bangunan gedung di lokasi padat, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan atau perkotaan;

- b. bangunan gedung di lokasi sedang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar perkotaan atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi bangunan gedung:
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai dari 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, meliputi bangunan gedung:
- a. bangunan gedung milik Negara/Daerah;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
 - c. bangunan gedung milik perorangan.

Bagian Ketiga

Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK, peraturan zonasi, dan/atau RTBL yang ditetapkan.
- (2) Pengusulan penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam IMB.

Bagian Keempat

Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dapat diubah melalui permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK dan peraturan zonasi, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan.

Bagian Kelima
Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 11

- (1) Fungsi bangunan gedung dilengkapi dengan prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja/fungsi bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa:
 - 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, papan nama;
 - c. Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olahraga 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;
 - f. Konstruksi menara berupa menara antena, menara *reservoir*, cerobong, menara bangunan ibadah;
 - g. Konstruksi monument berupa tugu atau patung;
 - h. Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, telepon/komunikasi, pengolahan air bersih, limbah, dan sampah; dan
 - i. Konstruksi reklame berupa *billboard*, papan iklan, papan nama atau sejenisnya.
- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.

BAB III

PERSYARATAN ADMINISTRATIF BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sesuai dengan pedoman dan/atau standar teknis dan rencana teknis bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Status Hak Atas Tanah;
 - b. Status Kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - c. IMB.

Bagian Kedua
Status Hak Atas Tanah

Pasal 13

- (1) Setiap tanah yang akan didirikan bangunan gedung harus memiliki status hak atas tanah jelas.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuktikan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Instansi yang berwenang.

Pasal 14

- (1) Bangunan gedung yang dibangun di tanah milik orang lain harus mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah dan dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. hak dan kewajiban para pihak;
 - b. luas, letak, dan batas-batas tanah;
 - c. fungsi Bangunan Gedung; dan
 - d. jangka waktu pemanfaatan tanah.

Bagian Ketiga
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Setiap orang yang memiliki sebagian atau seluruhnya bangunan gedung harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung wajib dimiliki Pemilik Bangunan Gedung.
- (4) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan atas setiap bangunan gedung yang telah memiliki IMB dan SLF.

Pasal 16

- (1) Dalam satu bangunan gedung dapat diberikan lebih dari 1 (satu) surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
IMB

Pasal 17

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.

- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai prosedur dan ketentuan teknis IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

BAB IV

PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 18

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis bangunan meliputi:

- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan; dan
- b. persyaratan keandalan bangunan gedung.

Bagian Kedua

Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Paragraf 1

Umum

Pasal 19

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a, meliputi persyaratan:

- a. peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;
- b. arsitektur bangunan gedung;
- c. pengendalian dampak lingkungan; dan
- d. RTBL.

Paragraf 2

Peruntukan Lokasi dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 20

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan.
- (2) Ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. RTRW;
 - b. RDTRK;
 - c. Rencana Rinci Tata Ruang; dan/atau

- d. RTBL.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan keterangan tentang ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memperolehnya secara terbuka melalui SKPD terkait.
- (4) Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

Pasal 21

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a, meliputi persyaratan:

- a. kepadatan;
- b. ketinggian; dan
- c. jarak bebas.

Pasal 22

- (1) Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, meliputi :
 - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
 - c. Koefisien Daerah Hijau (KDH); dan
 - d. Koefisien Tapak Basemen (KTB).
- (2) Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan luas ruang efektif bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perhitungan intensitas/kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 23

- (1) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b, ditentukan sesuai dengan RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau RTBL.
- (2) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan yang ditetapkan.

Pasal 24

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. GSB gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.

- (3) Penetapan GSB gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) 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.

Paragraf 3

Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 25

- (1) Perencanaan bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kaidah arsitektur bangunan;
 - b. karakteristik budaya lokal;
 - c. standar teknis perencanaan bangunan; dan
 - d. pedoman teknis perencanaan bangunan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar dan pedoman teknis perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 26

Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi:

- a. penampilan bangunan gedung, antara lain:
 1. tapak bangunan; dan
 2. bentuk bangunan.
- b. Perancangan ruang-dalam bangunan;
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya, antara lain:
 1. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP);
 2. Ruang Sempadan Bangunan Gedung;
 3. Tapak Besmen Terhadap Lingkungan;
 4. Daerah Hijau Bangunan;
 5. Tata Tanaman;
 6. Sirkulasi dan Fasilitas Parkir;
 7. Pertandaan (*Signage*);
 8. Pencahayaan Ruang Luar Bangunan Gedung.
- d. keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 27

- (1) Bupati dapat menetapkan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a, sesuai dengan karakteristik arsitektur tertentu pada suatu kawasan.
- (2) Kawasan dan karakteristik arsitektur bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 28

- (1) Persyaratan Perancangan ruang-dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b, harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang;
 - b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. efisiensi;
 - d. efektivitas;
 - e. keselamatan;
 - f. kesehatan;
 - g. kenyamanan; dan
 - h. kemudahan.
- (2) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

Pasal 29

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Pasal 30

Keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf d, harus mencirikan langgam arsitektur lokal dan/atau langgam arsitektur nasional dan/atau langgam arsitektur internasional.

Pasal 31

- (1) Tinggi peil lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua meter) diatas tinggi rata-rata jalan, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Tinggi peil pekarangan/persil berkontur ditentukan berdasarkan tinggi peil rata-rata pekarangan asli.
- (3) Tinggi tanah pekarangan/persil yang melebihi 1,20 m (satu koma dua meter) diatas tinggi rata-rata jalan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan sama dengan tinggi rata-rata muka tanah pekarangan asli.

- (4) Apabila pekarangan/persil memiliki kemiringan yang curam atau perbedaan yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar diambil tinggi peil rata-rata pekarangan asli.
- (5) Apabila pekarangan/persil memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata permukaan jalan yang paling besar.

Pasal 32

- (1) Tinggi lantai dasar pekarangan/persil bangunan gedung yang berada dibawah titik ketinggian peil banjir dapat digunakan sebagai ruangan.
- (2) Bagian bangunan gedung yang berada di bawah peil banjir tidak diperhitungkan sebagai lapis bangunan.

Pasal 33

Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan jenis penggunaan ruang dan arsitektur bangunannya.

Pasal 34

Ruang terbuka diantara Garis Sempadan Jalan dan Garis Sempadan Bangunan dapat digunakan sebagai unsur penghijauan dan/atau daerah resapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Pasal 35

Bagian atau unsur bangunan gedung yang diperkenankan di depan Garis Sempadan Bangunan adalah:

- a. detail atau unsur bangunan gedung akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
- b. detail atau unsur bangunan gedung akibat dari rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan gedung; dan
- c. unsur bangunan gedung yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi yang bukan merupakan bagian dari sirkulasi utama bangunan gedung.

Pasal 36

Pada cara membangun renggang, sisi bangunan gedung yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.

Pasal 37

- (1) Pada cara membangun rapat berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
 - b. struktur dan pondasi bangunan gedung terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh sentimeter) dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal; dan
 - c. perbaikan atau perombakan bangunan gedung yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan gedung di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu.

- (2) Pada cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan jarak bebas, kecuali jarak bebas bagian belakang.

Pasal 38

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

Pasal 39

- (1) Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi bangunan gedung.
- (2) Ruang rongga atap pada bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan yang mengandung bahaya api.

Pasal 40

- (1) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh per seratus) luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan lantai bangunan.
- (2) Setiap bukaan pada ruang rongga atap tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya.

Pasal 41

Penambahan luas lantai dan/atau jumlah lantai pada suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi batasan KDB dan/atau KLB yang ditetapkan RTBL.

Pasal 42

- (1) Setiap Pemilik Bangunan Gedung wajib menyediakan sarana parkir kendaraan sesuai dengan standar ketentuan yang berlaku
- (2) Penyediaan sarana parkir di pekarangan/persil tidak boleh mengurangi KDH yang ditetapkan dalam RTBL.
- (3) Luas lantai bangunan yang dipergunakan untuk sarana parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB selama tidak lebih dari 50% (lima puluh per seratus) KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh per seratus) terhadap KLB.

Pasal 43

- (1) Setiap prasarana dan sarana bangunan gedung tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan serta harus direncanakan menjadi satu kesatuan dengan bangunan utamanya.

- (2) Prasarana dan sarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berupa ruang tidak diperhitungkan dalam perhitungan intensitas kepadatan bangunan apabila luas lantai prasarana dan sarana tersebut kurang dari 20% (dua puluh per seratus) luas lantai bangunan keseluruhan.

Pasal 44

Perencanaan arsitektur bangunan gedung dan lingkungan harus dibuat menyeluruh dalam bentuk dokumen rencana teknis.

Pasal 45

Setiap perencanaan ruang bawah tanah (besmen) tidak boleh melampaui Koefisien Tapak Besmen (KTB) dan harus memenuhi ketentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang ditetapkan dalam RTBL.

Pasal 46

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan fasilitas/sarana ibadah berupa mushola.
- (2) Dalam penyediaan sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat masyarakat pengguna dan pada daerah utama terpampang informasi lokasi penempatan sarana ibadah tersebut;
 - b. memenuhi kaidah yang disyaratkan sebagai tempat ibadah; dan
 - c. memenuhi persyaratan teknis baik dari segi sirkulasi udara, penghawaan dan pencahayaan yang berlaku.

Pasal 47

- (1) Ruang prasarana dan sarana di lantai atap, dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi peralatan mekanikal elektrik, tangki air, dan fasilitas penunjang fungsi bangunan gedung lainnya.
- (2) Luas ruang prasarana dan sarana di lantai atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melebihi 50% (lima puluh per seratus) dari luas lantai di bawahnya diperhitungkan sebagai penambahan jumlah lantai.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai ruang prasarana dan sarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 48

Mezanin yang luasnya melebihi dari 50% (lima puluh per seratus) luas lantai di bawahnya diperhitungkan sebagai lantai penuh.

Pasal 49

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air yang melintasi prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang sebelum permohonan IMB diajukan.

- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air, prasarana dan sarana wajib mendapat pertimbangan teknis bangunan dari TABG dan dengan mempertimbangkan kepentingan umum.

Pasal 50

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan sarana umum sebagaimana dalam Pasal 49 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian;
 - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan Keterangan Rencana Kabupaten;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan Keterangan Rencana Kabupaten;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Pasal 51

Setiap bangunan gedung wajib memiliki tanaman hijau yang dapat menjadi tempat hidup dan berkembangnya plasma nutfah (ekosistem).

Paragraf 5
Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 52

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak terhadap lingkungan harus dilengkapi dokumen lingkungan hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.
- (2) Kegiatan yang diperkirakan mempunyai dampak terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila rencana kegiatan tersebut terindikasi:
 - a. menyebabkan perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
 - b. menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui, berdasarkan pertimbangan ilmiah;
 - c. mengakibatkan spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terancam punah; atau habitat alaminya mengalami kerusakan;
 - d. menimbulkan kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (hutan lindung, cagar alam, taman nasional, suaka margasatwa, dan sebagainya) yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
 - e. merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
 - f. mengubah atau memodifikasi areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi; dan/atau
 - g. mengakibatkan/menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan/atau pemerintah.

Pasal 53

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lalu lintas harus dilengkapi dengan dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin).
- (2) Ketentuan mengenai Dokumen Andalalin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 54

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan:

- a. keselamatan bangunan gedung;

- b. kesehatan bangunan gedung;
- c. kenyamanan bangunan gedung; dan
- d. kemudahan bangunan gedung.

Paragraf 2

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 55

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf a, meliputi:

- a. kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan;
- b. kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
- c. kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

Pasal 56

- (1) Kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a, meliputi:
 - a. struktur bangunan gedung;
 - b. pembebanan pada bangunan gedung;
 - c. struktur atas bangunan gedung;
 - d. struktur bawah bangunan gedung;
 - e. pondasi langsung;
 - f. pondasi dalam;
 - g. keselamatan struktur;
 - h. keruntuhan struktur; dan
 - i. persyaratan bahan.
- (2) Ketentuan teknis kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berpedoman kepada standar teknis yang ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 57

- (1) Kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b, meliputi:
 - a. sistem proteksi aktif;
 - b. sistem proteksi pasif;
 - c. jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran;
 - d. pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya;
 - e. komunikasi dalam Bangunan Gedung;
 - f. instalasi bahan bakar gas; dan
 - g. manajemen penanggulangan kebakaran.

- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Ketentuan teknis kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan berpedoman kepada standar teknis yang ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

- (1) Kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf c, meliputi:
 - a. instalasi proteksi petir; dan
 - b. sistem kelistrikan.
- (2) Instalasi proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi standar teknis yang berlaku.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian, pemeliharaan dan memenuhi standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 59

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf b, yang harus dipenuhi meliputi persyaratan:

- a. penghawaan;
- b. pencahayaan;
- c. sanitasi; dan
- d. penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 60

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf a, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik (buatan) sesuai dengan fungsinya.
- (2) Setiap bangunan gedung yang tidak dilengkapi dengan ventilasi mekanik (buatan) harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

Pasal 61

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (2) Apabila ventilasi alami tidak dapat memenuhi persyaratan, setiap bangunan gedung harus menyediakan ventilasi mekanik (buatan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1).
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

Setiap ruang dalam bangunan gedung harus memenuhi persyaratan pencahayaan dan penghawaan.

Pasal 63

- (1) Untuk memenuhi persyaratan pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf b, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan sesuai dengan fungsinya, termasuk pencahayaan darurat untuk bangunan gedung tertentu.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan penggunaan ruang.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai penggunaan ruang dalam bangunan gedung dan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi, serta tidak menimbulkan efek silau (pantulan).
- (5) Pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi.
- (6) Sistem pencahayaan buatan harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang/bangunan gedung, kecuali sistem pencahayaan buatan yang diperlukan untuk pencahayaan darurat.
- (7) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf c, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan:

- a. sistem air bersih;
- b. sistem pengolahan air limbah dan/atau air kotor;

- c. sistem pembuangan sampah; dan
- d. sistem penyaluran air hujan.

Pasal 65

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf a, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 66

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf b, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

- (1) Sistem pembuangan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf c, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan harus diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume sampah.
- (3) Pertimbangan jenis sampah harus diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan sampah pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 huruf d, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.

- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan melalui ke sumur resapan dan/atau kolam resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kecuali untuk daerah tertentu.
- (4) Apabila jaringan drainase belum tersedia ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang digunakan tidak boleh mengandung bahan-bahan berbahaya bagi kesehatan (beracun) dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan, setiap penggunaan bahan bangunan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan bahan bangunan harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 70

- (1) Bangunan gedung yang memiliki ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai harus menyediakan cerobong (*shaft*) untuk penempatan jaringan mekanikal elektrik dan jaringan pemipaan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian yang memiliki ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai selain memenuhi persyaratan yang ditentukan pada ayat (1), harus juga dilengkapi dengan cerobong sampah.

Pasal 71

- (1) Penggunaan ruang bawah tanah (*besmen*) tidak boleh menimbulkan gangguan pada lantai bangunan gedung di atasnya maupun bangunan gedung tetangga yang terletak di sebelahnya.

- (2) Ruang bawah tanah harus tetap mendapatkan pencahayaan dan sirkulasi udara segar.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pencahayaan dan sirkulasi udara segar pada ruang bawah tanah harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 72

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf c, meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
- b. kondisi udara dalam ruang;
- c. pandangan;
- d. tingkat getaran; dan
- e. tingkat kebisingan.

Pasal 73

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf a, setiap bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf a, setiap bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung;
 - b. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
 - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 74

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf b, setiap bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkondisian udara pada bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
 - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan

- c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 75

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf c, perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar dan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu di dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan:
- a. gubahan masa bangunan gedung, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan:
- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 76

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat getaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf d, perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 77

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf e, perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung yang menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang lainnya harus direncanakan dengan meminimalkan tingkat kebisingan sampai dengan tingkat kebisingan yang diizinkan.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 78

Temperatur dan sirkulasi udara segar harus dapat dicapai/disediakan secara alami dan/atau secara buatan/mekanikal.

Pasal 79

- (1) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara sesuai standar teknis yang berlaku.
- (2) Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

Paragraf 5

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 80

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf d, pada bangunan gedung harus memenuhi:

- a. kemudahan hubungan antar ruang dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 81

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus memenuhi persyaratan kemudahan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 82

- (1) Penerapan ketentuan penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) kategori sebagai berikut:
 - a. penerapan wajib; dan
 - b. penerapan tidak wajib.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kategori penyediaan fasilitas dan aksesibilitas diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 83

- (1) Kemudahan hubungan antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf a, meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang disabilitas.

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, serta akses evakuasi.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf b, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 84

- (1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sarana kemudahan transportasi horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu harus dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu harus dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor harus dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Perencanaan pintu dan koridor harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 85

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal antar lantai yang memadai.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana transportasi vertikal harus dipertimbangkan berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 86

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lif.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lif harus mampu memberikan layanan yang optimal sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lif harus dilengkapi dengan lif kebakaran.
- (4) Lif kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lif khusus kebakaran atau lif penumpang biasa atau lif barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lif harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 87

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi apabila terjadi bencana atau keadaan darurat, meliputi:
 - a. sistem peringatan bahaya;
 - b. pintu keluar darurat; dan

c. jalur evakuasi.

- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Perencanaan sarana evakuasi harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 88

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang disabilitas masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lif.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas harus mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 89

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi:
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang bayi;
 - d. toilet;
 - e. tempat parkir;
 - f. tempat sampah;
 - g. fasilitas komunikasi; dan
 - h. sarana informasi.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 90

Perencanaan teknis prasarana dan sarana mencakup rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, proteksi kebakaran, dan akses petugas dan kendaraan pemadam kebakaran, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, harus memperhatikan standar lingkungan dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana

Paragraf 1

Umum

Pasal 91

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi:
 - a. kawasan rawan tanah longsor;
 - b. kawasan rawan banjir; dan
 - c. kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 92

- (1) Kawasan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) huruf a, merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat longsoran tanah pada tapak.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

Pasal 93

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) huruf b, merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat genangan banjir.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi

Pasal 94

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) huruf c, meliputi:

- a. kawasan rawan letusan gunung berapi;
- b. kawasan rawan gempa bumi;
- c. kawasan rawan gerakan tanah;
- d. kawasan yang terletak di zona patahan aktif; dan
- e. kawasan rawan bahaya gas beracun.

Pasal 95

- (1) Kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf a, merupakan kawasan yang terletak di sekitar kawah atau kaldera dan/atau berpotensi terlanda awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan letusan gunung berapi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni secara sementara dari bahaya awan panas, aliran lava, aliran lahar lontaran atau guguran batu pijar dan/atau aliran gas beracun.

Pasal 96

- (1) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf b, merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII *Modified Mercalli Intensity* (MMI).
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan standar teknis yang telah ditetapkan Pemerintah.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu.

Pasal 97

- (1) Kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf c, merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah yang tinggi.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dikawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat gerakan tanah tinggi.

Pasal 98

- (1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf d, merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung dikawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat patahan aktif geologi.

Pasal 99

- (1) Kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf e, merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami bahaya gas beracun.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni bangunan gedung akibat bahaya gas beracun.

BAB V

PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 100

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan teknis;
 - b. pelaksanaan konstruksi; dan
 - c. pengawasan pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berdasarkan standar teknis yang berlaku serta tidak diperkenankan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Bagian Kedua
Perencanaan Teknis

Pasal 101

- (1) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang akan digunakan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus mendapat persetujuan dari TABG.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bidang:
 - a. arsitektur;
 - b. struktur dan konstruksi;
 - c. mekanikal dan elektrik; dan
 - d. keahlian lainnya.
- (3) Perencanaan teknis bidang arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. tata ruang;
 - b. ruang-dalam bangunan;
 - c. ruangan-luar bangunan;
 - d. unsur dan perlengkapan bangunan;
 - e. persyaratan terinci terhadap penyelamatan; dan
 - f. aksesibilitas.
- (4) Perencanaan teknis bidang struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. ketentuan bahan;
 - b. pembebanan;
 - c. penyelidikan tanah;
 - d. struktur bawah; dan
 - e. struktur atas.
- (5) Perencanaan teknis bidang mekanikal dan elektrik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. dasar perencanaan instalasi bangunan;
 - b. instalasi listrik;
 - c. instalasi proteksi terhadap petir;
 - d. instalasi tata udara dalam bangunan;
 - e. instalasi transportasi dalam bangunan;
 - f. lif kebakaran;
 - g. instalasi pemipaan;
 - h. instalasi gas;
 - i. instalasi komunikasi dalam bangunan;
 - j. instalasi pendeteksi kebakaran;
 - k. instalasi hidran kebakaran;
 - l. instalasi sprinkler;
 - m. instalasi pengendalian asap dalam bangunan;

- n. instalasi pemadam khusus; dan
- o. instalasi lain.

Pasal 102

- (1) Setiap orang yang akan membangun bangunan gedung harus menunjuk penyedia jasa perencanaan konstruksi yang memiliki perizinan Usaha Jasa Konstruksi.
- (2) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menyusun dan membuat perencanaan teknis.
- (3) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil perencanaannya.

Pasal 103

- (1) Lingkup perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan serta memperhatikan kaidah bangunan gedung.

Pasal 104

Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2), meliputi:

- a. rencana teknis arsitektur;
- b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
- c. rencana teknis mekanikal dan elektrikal;
- d. rencana teknis pertamanan;
- e. gambar rencana tata ruang dalam;
- f. gambar detail pelaksanaan;
- g. rencana kerja dan syarat-syarat administratif;
- h. syarat umum dan syarat teknis;
- i. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
- j. laporan perencanaan.

Pasal 105

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 kecuali huruf i, diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis harus dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis harus dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk bangunan gedung yang memiliki tinggi diatas 8 (delapan) lantai dan/atau bangunan pelestarian klasifikasi utama dan madya harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

Pasal 106

- (1) Persetujuan teknis diberikan terhadap dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pemberian persetujuan perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 107

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus dimulai setelah Pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Dinas.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan, dan/atau pemugaran Bangunan Gedung, dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

Pasal 108

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan yang didasarkan atas IMB yang diberikan.

- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. penyusunan program pelaksanaan;
 - b. mobilisasi sumber daya; dan
 - c. penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan;
 - b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
 - c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan;
 - d. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan; dan
 - e. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang telah disetujui oleh Dinas.
- (6) Penyerahan hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan:
 - a. dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - b. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan;
 - c. pedoman pengoperasian, pemeliharaan bangunan gedung, peralatan dan perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung; dan
 - d. dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Pasal 109

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dan pertanggungjawaban terhadap tenaga kerja konstruksi.

Pasal 110

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1), harus dilakukan oleh pelaksana pembangunan yang dapat berbentuk badan usaha atau perorangan.
- (2) Pelaksana pembangunan yang berbentuk badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki Izin Usaha Jasa Konstruksi.
- (3) Pelaksana pembangunan perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan/atau sertifikat keahlian kerja sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan mengenai persyaratan pelaksana pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang usaha jasa konstruksi.

Pasal 111

Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab Pemilik Bangunan Gedung dan/atau perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas bangunan.

Pasal 112

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan konstruksi, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Bagian Keempat

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 113

- (1) Pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung serta kesesuaian terhadap IMB pada tahap pelaksanaan konstruksi, sampai pada saat pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum atau akan digunakan.

Pasal 114

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan:
 - a. kesesuaian fungsi;
 - b. persyaratan tata bangunan; dan
 - c. persyaratan keandalan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 115

- (1) Setiap kegiatan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus diawasi oleh pengawas konstruksi.
- (2) Pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki Izin dari Kepala Dinas.
- (3) Pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung fungsi rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai.
- (4) Pengawasan konstruksi untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai diawasi oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Pengawas konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil pengawasannya dalam bentuk laporan tertulis kepada Dinas.

Pasal 116

- (1) Pelaporan oleh pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (5) dilakukan sejak dimulainya pelaksanaan kegiatan pembangunan dan hasil tahapan perkembangan pembangunan bangunan gedung secara berkala.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan gedung terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, pengawas pelaksanaan wajib menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung serta melaporkan kepada Dinas.
- (3) Berdasarkan laporan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Dinas:
 - a. melakukan penilaian terhadap kesesuaian IMB; dan/atau
 - b. memerintahkan kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk menunjuk pengkaji teknis melakukan kajian teknis terhadap dampak negatif terhadap lingkungan.
- (4) Apabila berdasarkan hasil penilaian dan/atau kajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) masih dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, Dinas dapat memberikan persetujuan untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan setelah mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan.

Pasal 117

Pelaksana dan pengawas konstruksi bangunan gedung bertanggung jawab atas:

- a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung 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.

BAB VI

PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 118

Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

Pasal 119

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

- (3) Perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kedua

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 120

- (1) SLF merupakan persyaratan untuk dapat dilakukannya pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung sesuai dengan IMB yang diberikan.

Pasal 121

- (1) SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1), dapat diberikan secara bertahap sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah diselesaikan berdasarkan permohonan tertulis.
- (2) Permohonan SLF diajukan kepada Bupati melalui Dinas atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan persyaratan, berupa:
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. surat bukti kepemilikan tanah;
 - d. IMB;
 - e. laporan hasil pemeliharaan atau laporan pengkajian teknis bangunan gedung;
 - f. *as built drawing* bangunan gedung; dan
 - g. persyaratan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai pentahapan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta tata cara dan persyaratan penggunaan bagian bangunan gedung yang masih dalam tahap pelaksanaan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 122

- (1) SLF diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan.
- (2) Kepala Dinas dapat menangguhkan atau menolak permohonan SLF yang tidak memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung sesuai dengan IMB yang diberikan.

Pasal 123

- (1) Penangguhan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) dapat dilakukan, apabila belum memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan.
- (2) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penangguhan.

Pasal 124

- (1) Penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) 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; dan
 - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 125

- (1) Masa berlaku SLF ditetapkan sebagai berikut:
 - a. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi.
 - b. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
 - c. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (2) Perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF bangunan gedung atau perpanjangan SLF bangunan gedung berakhir.
- (3) Tata cara perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 126

Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh Pemilik Bangunan Gedung atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Pasal 127

Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum wajib mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 128

Pemilik Bangunan Gedung wajib melakukan pemeliharaan, agar kondisi bangunan gedung tetap memenuhi kelaikan fungsi.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 129

- (1) Setiap bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana dan/atau pekarangan harus dilakukan pemeliharaan, agar kondisinya tetap memenuhi persyaratan kelaikan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kelaikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek keamanan, kenyamanan, kesehatan, keserasian lingkungan, dan keselamatan penghuni serta pengunjung bangunan gedung.

Pasal 130

- (1) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (1) meliputi:
 - a. menjaga persyaratan penggunaan ruang pada bangunan gedung agar tetap terpenuhi sesuai izin;
 - b. menjaga dan membatasi pemakaian dan pembebanan dalam batas kemampuan sistem struktur bangunan gedung;
 - c. menjaga dan memelihara kualitas dan kuantitas sistem mekanikal dan elektrik bangunan gedung agar selalu dalam keadaan baik dan siap pakai;
 - d. menghindari kegiatan-kegiatan dan penggunaan yang dapat membahayakan keselamatan dan keamanan penghuni bangunan gedung; dan
 - e. menghindari bahaya pencemaran dan ketidakserasian lingkungan.
- (2) Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan, dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian perpanjangan SLF.
- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan Pemilik Bangunan Gedung atau Pengguna Bangunan Gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 131

- (1) Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengelola Bangunan Gedung bertanggung jawab atas terlaksananya pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 ayat (1).
- (2) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Pasal 132

- (1) Kepala Dinas dapat memerintahkan Pemilik Bangunan Gedung /pengelola bangunan gedung untuk:
 - a. melakukan pemeliharaan dan/atau perbaikan terhadap bangunan gedung dan/atau bagian bangunan gedung dan/atau pekarangan yang tidak melaksanakan pemeliharaan; dan
 - b. melakukan penyempurnaan atas pemeliharaan yang tidak dan/atau belum memenuhi persyaratan kelaikan bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memerintahkan Pemilik Bangunan Gedung /pengelola bangunan gedung untuk membersihkan dan/atau merapikan dan/atau memperindah penampilan bangunan gedung dan pekarangannya dalam rangka menghadapi kegiatan tertentu yang ditetapkan Bupati.

Bagian Keempat

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 133

- (1) Perawatan bangunan gedung harus dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan Pemilik Bangunan Gedung atau Pengguna Bangunan Gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 134

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

Pasal 135

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Pasal 136

Hasil kegiatan perawatan harus dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan sebagai dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Bagian Kelima Pemeriksaan Berkala

Pasal 137

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung harus dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung harus dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan SLF.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 138

- (1) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan, dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (2) Pengkajian teknis bangunan gedung harus dilakukan berdasarkan dokumen ikatan kerja.

Bagian Keenam Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 139

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan bangunan gedung yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan.

- (4) Pengawasan bangunan gedung yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan berdasarkan hasil pengamatan petugas dan/atau laporan dari masyarakat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 140

Pengawasan terhadap pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, sarana prasarana dan pekarangan dilaksanakan melalui pemeriksaan dan penelitian atas laporan hasil pemeliharaan bangunan dan/atau uji coba instalasi bangunan.

Pasal 141

- (1) Terhadap bangunan gedung yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (3) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan kajian untuk dapat dilakukan penetapan pembongkaran.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dilakukan penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 142

- (1) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 ayat (1) kepada Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (2) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat.
- (3) Hasil pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Pemerintah Daerah sebagai dasar penetapan pembongkaran.
- (4) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (5) Apabila Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat penetapan pembongkaran, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya Pemilik Bangunan Gedung atau penanggung jawab bangunan.

BAB VII
PELESTARIAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 143

Kegiatan pelestarian bangunan gedung meliputi proses penetapan, pemanfaatan, beserta pengawasannya.

Pasal 144

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai bangunan pelestarian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan karakter pelestarian yang dikandungnya.

Pasal 145

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung, dan lingkungannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian meliputi kegiatan perawatan dan pemugaran yang harus dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pasal 146

- (1) Apabila pada kawasan yang dilestarikan akan dibangun bangunan gedung, perencanaannya harus mengikuti kaidah klasifikasi pelestarian bangunan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kaidah perencanaan bangunan gedung pelestarian diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Penetapan Bangunan Gedung Yang Dilestarikan

Pasal 147

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 148

- (1) Bupati dapat menetapkan:
 - a. bangunan gedung yang memiliki karakteristik tertentu sebagai bangunan gedung yang dilestarikan;

- b. lingkungan yang memiliki karakteristik tertentu sebagai kawasan pelestarian; dan
 - c. bangunan gedung dan/atau kawasan pelestarian sebagai bangunan gedung dan/atau kawasan bukan pelestarian.
- (2) Bangunan gedung dan/atau kawasan pelestarian dapat diusulkan oleh pemerintah dan masyarakat serta harus dengan sepengetahuan dan persetujuan Pemilik Bangunan Gedung.

Pasal 149

- (1) Penetapan bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan didasarkan pada klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya dengan ketentuan pokok meliputi:
- a. umur bangunan;
 - b. gaya arsitektur dan teknologi;
 - c. nilai sejarah;
 - d. nilai ilmu pengetahuan; dan
 - e. nilai kebudayaan.
- (2) Kriteria pokok bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilindungi dan dilestarikan antara lain bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (3) Sebelum dilakukan penetapan sebagai bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan dilakukan kajian oleh tim ahli.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan, pembobotan setiap kriteria dan tata cara penetapan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 150

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung terdiri atas:
- a. klasifikasi utama;
 - b. klasifikasi madya; dan
 - c. klasifikasi pratama.
- (2) Klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (3) Klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan gedung 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.
- (4) 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.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan klasifikasi bangunan pelestarian diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 151

- (1) Pemilik Bangunan Gedung, masyarakat dan/atau Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.
- (4) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Bupati atas usulan Kepala Dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai lokal.
- (5) Penetapan dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (6) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari Pemilik Bangunan Gedung.
- (7) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan disampaikan secara tertulis kepada Pemilik Bangunan Gedung.

Pasal 152

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Pasal 153

- (1) Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang akan membongkar bangunan gedung yang dilestarikan wajib mendapat persetujuan dari Bupati melalui pertimbangan tim ahli.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara memperoleh persetujuan teknis pembongkaran bangunan gedung yang dilestarikan diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan Gedung Yang Dilestarikan

Pasal 154

- (1) Bangunan gedung dan kawasan yang dilestarikan dapat dimanfaatkan, dipugar maupun ditambah.

- (2) Pemanfaatan, pemugaran maupun penambahan bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan harus sesuai dengan kaidah pelestarian bangunan gedung dan klasifikasi bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemanfaatan, pemugaran dan penambahan pada bangunan gedung dan kawasan pelestarian diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 155

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi bangunan pelestarian akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi bangunan gedung pelestarian akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 156

- (1) Kegiatan memperbaiki, membongkar, dan membangun kembali bangunan gedung dalam kawasan pelestarian harus sesuai dengan kondisi semula dan mengikuti kaidah pelestarian yang berlaku mencakup:
 - a. keaslian bentuk;
 - b. tata letak;
 - c. metode pelaksanaan;
 - d. sistem struktur;
 - e. penggunaan bahan bangunan;
 - f. nilai sejarah;
 - g. ilmu pengetahuan dan kebudayaan; dan
 - h. nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan, pembongkaran, dan pembangunan kembali bangunan gedung dalam kawasan pelestarian diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 157

- (1) Setiap Pemilik Bangunan Gedung dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung beserta lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Setiap Pemilik Bangunan Gedung dan/atau kawasan yang ditetapkan untuk dilestarikan, dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.

Pasal 158

- (1) Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung wajib memelihara, merawat, dan memeriksa secara berkala bangunan gedung dan kawasan yang dilestarikan.
- (2) Perawatan bangunan gedung pelestarian harus dilengkapi rencana teknis yang disusun berdasarkan pertimbangan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Pasal 159

Kegiatan memperbaiki, membongkar, dan membangun kembali bangunan gedung dalam kawasan pelestarian harus memperhatikan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Pasal 160

Pemilik bangunan dilarang menelantarkan bangunan gedung yang dilestarikan.

Bagian Keempat

Pengawasan Pelestarian Bangunan

Pasal 161

Setiap kegiatan perbaikan, pembongkaran, pembangunan kembali, dan pemanfaatan bangunan gedung dan kawasan pelestarian yang menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter bangunan pelestarian, Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung pelestarian wajib mengembalikan fungsi dan/atau karakter bangunan gedung pelestarian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 162

Pemerintah Daerah memberikan identitas bagi kawasan dan/atau bangunan gedung yang ditetapkan sebagai kawasan dan/atau bangunan gedung pelestarian.

Pasal 163

- (1) Pemerintah Daerah mendokumentasikan bangunan gedung yang ditetapkan sebagai kawasan dan/atau bangunan pelestarian.
- (2) Dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersyaratkan bagi bangunan pelestarian klasifikasi utama.

Pasal 164

Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang akan membongkar bangunan gedung yang dilestarikan wajib mendapat persetujuan dari Bupati melalui pertimbangan tim ahli.

BAB VIII
PEMBONGKARAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 165

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Bagian Kedua
Penetapan Pembongkaran

Pasal 166

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pemilik Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

- (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat:
 - a. batas waktu pembongkaran;
 - b. prosedur pembongkaran; dan
 - c. ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (8) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya Pemilik Bangunan Gedung kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 167

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

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 168

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 169

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh

penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, Pemilik Bangunan Gedung dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Bagian Keempat

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 170

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 168 ayat (2) dan Pasal 169 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB IX

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu

Pembentukan TABG

Pasal 171

- (1) Dalam melaksanakan urusan penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati dapat membentuk TABG.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur:
 - a. asosiasi profesi;
 - b. perguruan tinggi;
 - c. masyarakat ahli; dan
 - d. Pemerintah/Pemerintah Daerah.
- (3) Pembentukan dan struktur organisasi TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 172

Bidang keahlian TABG terdiri dari:

- a. bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan;

- b. bidang struktur/konstruksi termasuk geoteknik; dan
- c. bidang mekanikal dan elektrikal.

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi

Pasal 173

- (1) TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 171 ayat (1) mempunyai tugas memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada proses:
 - a. persetujuan rencana teknis bangunan gedung; dan
 - b. penyusunan maupun penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis bangunan gedung.
- (2) Selain melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) TABG memiliki tugas yang bersifat insidental, antara lain memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, 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.

BAB X
PENDATAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 174

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sasaran pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah seluruh bangunan gedung, yang meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Pemerintah Daerah wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip daerah.
- (4) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Pasal 175

Pendataan dan/atau pendaftaran bangunan gedung dilakukan pada saat:

- a. permohonan IMB;
- b. permohonan perubahan IMB, yaitu pada waktu penambahan, pengurangan atau perubahan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan IMB, perubahan fungsi bangunan gedung, dan pelestarian bangunan gedung;
- c. penerbitan SLF pertama kali;
- d. perpanjangan SLF; dan

- e. pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 176

- (1) Pemuktakhiran data dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara aktif dan berkala dengan melakukan pendataan ulang bangunan gedung secara periodik yaitu :
 - a. setiap 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung fungsi non-hunian; dan
 - b. setiap 10 (sepuluh) tahun untuk bangunan gedung fungsi hunian.
- (2) Selain dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemuktakhiran data juga oleh Pemerintah Daerah pada masa peralihan yaitu selama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini ditetapkan.

Bagian Kedua

Proses Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 177

- (1) Proses pendataan bangunan gedung merupakan kegiatan memasukan dan mengolah data bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah sebagai proses lanjutan dari pemasukan dokumen/pendaftaran bangunan gedung baik pada proses IMB ataupun pada proses SLF dengan prosedur yang sudah ditetapkan.
- (2) Output/hasil pendataan bangunan gedung dapat menjadi dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung, sebagai bukti telah terpenuhinya semua persyaratan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 178

- (1) Pendataan bangunan gedung dibagi dalam 3 (tiga) tahap penyelenggaraan bangunan gedung yaitu :
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pelaksanaan; dan
 - c. tahap pemanfaatan.
- (2) Pendataan bangunan gedung pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan pada saat permohonan IMB, hasil akhir dari kegiatan pendataan bangunan gedung pada pra konstruksi dapat dijadikan dasar penerbitan IMB.
- (3) Pendataan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan pada akhir proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF sebelum bangunan dimanfaatkan.
- (4) Pendataan bangunan gedung pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi :
 - a. pendataan bangunan gedung pada saat proses perpanjangan SLF, yaitu pada saat jatuh tempo masa berlakunya SLF dan Pemilik Bangunan Gedung/Pengelola Bangunan Gedung mengajukan permohonan perpanjangan SLF; dan
 - b. pendataan bangunan gedung pada saat pembongkaran bangunan gedung yaitu pada saat bangunan gedung akan dibongkar akibat sudah tidak layak fungsi, membahayakan lingkungan, dan/atau tidak memiliki IMB.

Bagian Ketiga
Sistem Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 179

- (1) Sistem yang digunakan dalam pendataan bangunan gedung merupakan sistem yang terkomputerisasi.
- (2) Sistem pendataan bangunan gedung merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam seluruh tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Aplikasi yang digunakan dalam pendataan bangunan gedung diarahkan untuk dapat dimanfaatkan pada seluruh tahap penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pembongkaran.

Pasal 180

- (1) Data bangunan gedung terdiri atas :
 - a. data umum bangunan gedung;
 - b. data teknis bangunan gedung;
 - c. data status bangunan gedung;
 - d. data terkait proses IMB;
 - e. data terkait proses SLF; dan
 - f. data terkait proses pembongkaran/pelestarian.
- (2) Data umum bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
 - a. data perorangan;
 - b. data badan usaha;
 - c. data negara;
 - d. data tanah; dan
 - e. data bangunan gedung.
- (3) Data teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. data teknis struktur;
 - b. data teknis arsitektur;
 - c. data teknis utilitas; dan
 - d. data penyedia jasa.
- (4) Data status bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. data perorangan;
 - b. data badan usaha;
 - c. data negara; dan
 - d. data status administrasi bangunan gedung.
- (5) Data terkait proses IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
 - a. data kelengkapan administrasi pemohon IMB; dan

- b. data terkait kemajuan permohonan IMB.
- (6) Data terkait proses SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
 - a. data kelengkapan administrasi pemohon SLF; dan
 - b. data kemajuan proses permohonan SLF.
- (7) Data terkait proses pembongkaran/pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
 - a. data kelengkapan administrasi pemohon pembongkaran/pelestarian; dan
 - b. data kemajuan proses permohonan pembongkaran/pelestarian.

Pasal 181

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung diatur lebih dalam Peraturan Bupati.

BAB XI

PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pengawasan

Pasal 182

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan serta untuk mengawasi dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi Pemilik Bangunan Gedung dan/atau Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Dalam melakukan pengawasan, masyarakat dapat menyampaikan masukan, usulan, dan pengaduan secara tertulis dilengkapi dengan identitas yang jelas.
- (4) Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok atau organisasi kemasyarakatan.
- (5) Berdasarkan hasil pengawasannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Bupati, terhadap :
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 183

Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pengawasan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 182 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan,

dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 184

- (1) Masyarakat turut serta dalam menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah, instansi yang berwenang dan/atau kepada pihak yang berkepentingan.

Bagian Kedua

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 185

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

Pasal 186

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui Pemerintah Daerah atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis bangunan gedung tertentu oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 187

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

Pasal 188

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

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

BAB XII

PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 189

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

Pasal 190

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan serta penyebarluasan peraturan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat dan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 191

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 192

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

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

Pasal 193

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung.

BAB XIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 194

Setiap orang dapat dikenakan Sanksi Administratif dalam hal:

- a. melanggar ketentuan kewajiban dan larangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini; dan/atau
- b. melanggar ketentuan persyaratan bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 195

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 194, dapat berupa:
 - a. teguran tertulis;
 - b. paksaan pemerintahan;
 - c. denda administrasi;
 - d. pembekuan izin;
 - e. pencabutan izin; dan/atau
 - f. Sanksi Administratif lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Paksaan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa:
 - a. penghentian sementara kegiatan pembangunan;
 - b. pembongkaran;
 - c. penyitaan terhadap barang atau alat yang berpotensi menimbulkan pelanggaran;
 - d. penghentian sementara seluruh kegiatan; dan/atau
 - e. tindakan lain yang bertujuan untuk menghentikan pelanggaran dan tindakan memulihkan fungsi lingkungan.
- (3) Sanksi denda administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai bangunan gedung yang sedang atau telah dibangun.
- (4) Denda Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disetorkan ke rekening kas umum daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 196

- (1) Pengenaan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (1), dapat dikenakan secara:
 - a. bertahap;

- b. bebas; atau
 - c. kumulatif.
- (2) Untuk menentukan pengenaan Sanksi Administratif secara bertahap, bebas atau kumulatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau pejabat yang berwenang mengenakan sanksi berdasarkan pada pertimbangan:
- a. tingkat atau berat-ringannya jenis pelanggaran yang dilakukan oleh penyelenggara bangunan gedung;
 - b. tingkat penataan penyelenggara bangunan gedung terhadap pemenuhan perintah atau kewajiban yang ditentukan dalam perizinan bangunan dan ketentuan teknis bangunan gedung; dan/atau
 - c. rekam jejak ketaatan penerima IMB.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV PENYIDIKAN

Pasal 197

Penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan pidana dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 198

- (1) Dalam melaksanakan tugasnya, penyidik memiliki kewenangan penyidikan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi pemberitahuan dimulainya penyidikan dan penyampaian hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui penyidik Kepolisian Republik Indonesia, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB XV KETENTUAN PIDANA

Pasal 199

- (1) Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup
- (3) Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Pasal 200

- (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 paling banyak 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 paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Pasal 201

Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 199 dan Pasal 200, penyelenggaraan bangunan gedung yang menyebabkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta penataan ruang, diancam pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 202

- (1) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka Pemilik Bangunan Gedung/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
- (2) Bangunan Gedung yang sudah memiliki SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik Bangunan Gedung /Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka Pemilik Bangunan Gedung /Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (4) Bangunan Gedung yang sudah memiliki SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (5) Pemerintah Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut :
 - a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;

- b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini; dan
- c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 203

Peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini.

Pasal 204

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung Barat
pada tanggal 31 Desember 2015
BUPATI BANDUNG BARAT,

ttd.

ABUBAKAR

Diundangkan di Bandung Barat
pada tanggal 31 Desember 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG BARAT,

ttd.

MAMAN S. SUNJAYA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT TAHUN 2015 NOMOR 9 SERI E

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT, PROVINSI JAWA
BARAT : 352/2015