



BUPATI GARUT

PERATURAN DAERAH KABUPATEN GARUT

NOMOR 13 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GARUT,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam huruf a, harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah serta memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);

5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
14. 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);
15. 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);

16. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di Sekitar Bandar Udara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3343);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3866);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Peran Serta Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
25. 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);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);

27. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 4 Tahun 2006 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2006 Nomor 7) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 11 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 4 Tahun 2006 tentang Pedoman Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2008 Nomor 22);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 12 Tahun 2008 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2008 Nomor 23);
31. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 14 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Garut (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2008 Nomor 27);
32. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 23 Tahun 2008 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Garut (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2008 Nomor 38) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 6 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 23 Tahun 2008 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Garut (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2009 Nomor 6);
33. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 29 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut Tahun 2011 - 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2011 Nomor 29).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN GARUT

dan

BUPATI GARUT

MEMUTUSKAN :

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Garut.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Garut.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Dinas adalah Dinas yang mempunyai tugas pokok dan fungsi melaksanakan urusan pemerintahan bidang bangunan gedung.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas yang mempunyai tugas pokok dan fungsi melaksanakan urusan pemerintahan bidang bangunan gedung.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial budaya.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan pemerintah daerah yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik Pemerintah Daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
11. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
12. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak sebagai pelengkap bangunan gedung.
13. Bangunan Gedung Berderet adalah bangunan gedung yang terdiri dari beberapa induk bangunan yang bergandengan.
14. Bangunan Gedung Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.

15. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.
16. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
17. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
18. Kavling/Persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
19. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangun-bangunan.
20. Mendirikan Bangunan Gedung adalah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan atau bagian daripadanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan.
21. Merobohkan Bangunan Gedung adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
22. Garis Sempadan adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan gedung.
23. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan.
24. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
25. 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 dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
26. Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
27. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
28. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut, yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah arahan kebijakan dan strategis pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.

29. Wilayah Kabupaten adalah seluruh wilayah Kabupaten Garut yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
30. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
31. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang 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. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
33. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
34. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
35. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
36. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
37. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikendaki.
38. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat Permohonan IMB adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB gedung.
39. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
40. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
41. 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.
42. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
43. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
44. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.

45. 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.
46. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
47. 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/*eksterior*, rencana tata ruang-dalam/*interior* serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
48. 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.
49. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
50. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
51. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
52. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
53. 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/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
54. 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 dan memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

55. 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.
56. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung di daerah sampai operasionalisasinya di masyarakat.
57. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
58. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
59. Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi/badan.

BAB II

ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP PENGATURAN

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. peran serta masyarakat;
- e. pembinaan;
- f. sanksi; dan
- g. ketentuan pidana dan penyidikan.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung di wilayah daerah digolongkan dalam:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi umum; dan
 - c. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Paragraf 1

Penetapan Fungsi

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, apartemen dan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. fungsi keagamaan;
 - b. fungsi usaha; dan
 - c. fungsi sosial dan budaya.
- (3) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c merupakan bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dibedakan atas fungsi-fungsi sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (4) Bangunan gedung fungsi campuran merupakan bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) yang berada di dalam suatu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya.

Pasal 7

- (1) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a adalah bangunan gedung yang meliputi:
 - a. bangunan mesjid termasuk mushola;
 - b. bangunan gereja termasuk kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara; dan
 - e. bangunan kelenteng.
- (2) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang dibedakan atas fungsi-fungsi sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung perkantoran meliputi perkantoran swasta, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan meliputi pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung perindustrian meliputi industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung perhotelan meliputi hotel, motel, hostel, penginapan, kondotel, rumah kost dan sejenisnya;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal meliputi stasiun kereta api, terminal bus, halte bus, terminal udara dan sejenisnya; dan
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan meliputi gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang dibedakan atas fungsi-fungsi sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan meliputi sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan meliputi puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, kelas B dan kelas C, dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan meliputi museum, gedung kesenian, dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum baik gedung pemerintahan atau swasta.

Paragraf 2

Klasifikasi Bangunan

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat dibedakan atas klasifikasi sebagai berikut:
- a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dibedakan atas klasifikasi sebagai berikut:
- a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dapat dibedakan atas klasifikasi sebagai berikut:
- a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dapat dibedakan atas klasifikasi sebagai berikut:
- a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, dapat dibedakan atas klasifikasi sebagai berikut:
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, dapat dibedakan atas klasifikasi sebagai berikut:
- a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
 - c. bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam IMB gedung berdasarkan RTRW Kabupaten, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung.
- (2) Rencana perubahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten, rencana rinci tata ruang, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
- (5) Mekanisme perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati sesuai kondisi sosial budaya setempat.
- (3) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;

- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB gedung.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
 - (5) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana dapat bekerja sama dengan TABG.
 - (6) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 12

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung yang didirikan diperuntukkan bagi masyarakat adat;
 - b. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung disesuaikan dengan aturan adat setempat;
 - c. wujud arsitektur bangunan gedung disesuaikan dengan arsitektur masyarakat adat setempat;
 - d. struktur dan konstruksi bangunan gedung disesuaikan dengan aturan/pakem adat setempat;
 - e. pendirian bangunan gedung harus tetap memperhatikan keserasian lingkungan dan tidak memberikan dampak negatif terhadap pelestarian lingkungan; dan
 - f. pendirian bangunan gedung harus memperhatikan keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung semi permanen dan darurat dalam rangka penanggulangan bencana, dengan ketentuan:
 1. bangunan gedung yang didirikan diperuntukkan bagi fungsi hunian dan fasilitas penunjang dalam rangka penanggulangan bencana;
 2. pendirian bangunan gedung harus memperhatikan keselamatan dan kesehatan pengguna;
 3. pendirian bangunan gedung harus tetap memperhatikan keserasian lingkungan dan tidak memberikan dampak negatif terhadap pelestarian lingkungan; dan
 4. pemanfaatan bangunan gedung selama masa tanggap darurat atau sampai masa pasca bencana sesuai waktu yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, kecuali relokasi.
 - b. bangunan gedung semi permanen bagi masyarakat miskin, dengan ketentuan:
 1. bangunan gedung yang didirikan diperuntukkan bagi masyarakat miskin;

2. pendirian bangunan gedung harus memperhatikan keselamatan dan kesehatan pengguna;
 3. pendirian bangunan gedung harus tetap memperhatikan keserasian lingkungan dan tidak memberikan dampak negatif terhadap pelestarian lingkungan; dan
 4. direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
- c. bangunan gedung semi permanen yang bersifat komersial harus tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi 1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan sebagai berikut:
- a. bangunan gedung yang didirikan tidak diperuntukkan bagi fungsi hunian yang bersifat menetap;
 - b. struktur bangunan gedung harus didesain dengan memenuhi ketentuan teknis bangunan gedung di lokasi bencana, sehingga memiliki daktilitas yang baik (baik pada material maupun strukturnya), kelenturan pada strukturnya, dan memiliki daya tahan terhadap kerusakan;
 - c. pendirian bangunan gedung harus tetap memperhatikan keserasian lingkungan dan tidak memberikan dampak negatif terhadap pelestarian lingkungan; dan
 - d. denah bangunan gedung dibuat sederhana dengan menyediakan jalur evakuasi.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 13

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2

Status Hak Atas Tanah

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah dengan status hak atas tanah yang jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti kepemilikan tanah.
- (3) Dalam mengajukan permohonan IMB gedung, status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Pasal 15

- (1) Dalam hal status tanah dimana bangunan terletak atau akan didirikan merupakan milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) harus memuat dengan jelas para pihak yang mengadakan perjanjian, hak dan kewajiban serta pembatasan kewenangan masing-masing pihak, status penguasaan/kepemilikan hak atas tanah, luas, letak dan batas-batas tanah, fungsi bangunan gedung, jangka waktu perjanjian, dan hal-hal lain yang menjadi kesepakatan para pihak dengan tetap mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3**Status Kepemilikan Bangunan Gedung****Pasal 16**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan surat bukti kepemilikan bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan hasil kegiatan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat terpisah dari status kepemilikan tanah.
- (4) Status Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan kepemilikan tanah berbeda, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (6) Dalam pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik baru memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan/atau bagian dari bangunan gedung baik horizontal maupun vertikal, maka disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Kegiatan pendataan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses pemberian IMB gedung.
- (2) Kegiatan pendataan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), untuk bangunan gedung yang telah berdiri dilakukan bersama proses pengesahan surat keterangan laik fungsi bangunan gedung atau proses IMB gedung apabila terjadi perubahan dan/atau penambahan bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung.

- (4) Berdasarkan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pemilik bangunan gedung memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pendataan dan pendaftaran bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 18

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung di wilayah Daerah diwajibkan memiliki IMB gedung.
- (2) IMB gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bentuk pengendalian pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Daerah, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (3) IMB gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (4) Pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui proses permohonan IMB gedung, yang wajib dilengkapi dengan:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan Pasal 15;
 - b. data pemilik bangunan gedung;
 - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (5) Untuk proses pemberian IMB gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Permohonan IMB gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis, disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB gedung, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (7) IMB gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai IMB bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Dalam rangka pelayanan IMB bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Pemerintah Daerah dapat memungut retribusi.
- (2) Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian IMB gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai retribusi IMB gedung diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 20

Persyaratan tata bangunan meliputi:

- a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
- b. arsitektur bangunan gedung; dan
- c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 21

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan persyaratan peruntukan.
- (2) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung, berhak mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi dan kawasan dan/atau ruang tempat bangunan gedung yang akan dibangun dari dinas terkait.
- (3) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan yang diatur dalam RTRW, rencana rinci tata ruang dan RTBL.
- (4) Peruntukan lokasi/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan gedung tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan dinas terkait.
- (5) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari TABG dan pendapat publik.
- (6) Mekanisme persetujuan khusus dari Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 22

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kabupaten, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus dilakukan penyesuaian.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi:

- a. koefisien dasar bangunan (KDB);
- b. koefisien lantai bangunan (KLB);
- c. ketinggian bangunan;
- d. koefisien daerah hijau (KDH); dan
- e. jarak bebas bangunan gedung.

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW, rencana rinci tata ruang atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) KLB dan/atau jumlah lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi/peruntukan lahan, fungsi bangunan, keselamatan dan keamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB dan/atau jumlah lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kabupaten atau rencana rinci tata ruang atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penambahan jumlah lantai dan/atau tingkat pada bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan bila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota dan tidak melebihi KLB.
- (4) Khusus untuk bangunan fungsi umum dan fungsi khusus, penambahan lantai dan/atau tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (4), harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.

Pasal 26

Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf c secara umum harus mengikuti persyaratan:

- a. kesehatan lingkungan;
- b. keserasian dan keselarasan lingkungan; dan
- c. daya dukung tanah.

Pasal 27

- (1) Ketinggian bangunan gedung dan bangun-bangunan pada kawasan keselamatan penerbangan harus memenuhi persyaratan batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP).

- (2) Ketinggian bangunan gedung dan bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperkenankan mengganggu jaringan telekomunikasi.
- (3) Pada ruang bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) harus bebas dari bangunan gedung.

Pasal 28

- (1) Tinggi tampak bangunan gedung tidak boleh melebihi ukuran jarak antara kaki bangunan yang akan didirikan sampai GSB yang berseberangan.
- (2) Untuk bangunan gedung tertentu, tinggi tampak bangunan gedung dapat dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan persetujuan Bupati berdasarkan pertimbangan teknis dari TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Selain pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka tinggi tampak bangunan rumah susun diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.
- (4) Bupati demi mempertahankan identitas kawasan dapat menetapkan lain atas ketinggian bangunan gedung dan bangunan-bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan gedung.

Pasal 29

- (1) KDH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf d ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau rencana rinci tata ruang atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

- (1) Jarak bebas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf e harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. keselamatan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, tsunami dan/atau keselamatan lalu lintas;
 - b. kesehatan termasuk sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi;
 - c. kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran;
 - d. kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; dan
 - e. keselarasan dan keseimbangan dengan lingkungan.
- (2) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, rencana rinci tata ruang dan/atau RTBL.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. GSB gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan 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, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.

- (4) Penetapan GSB gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b.
- (5) 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 serta keselarasan dan keseimbangan dengan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (6) 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.

Pasal 31

- (1) Letak GSB gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) huruf a, diperhitungkan berdasarkan lebar ruang milik jalan (rumija) dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas ruang milik jalan (rumija).
- (2) Letak GSB gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) huruf a, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai dari fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai.
- (3) Letak GSB gedung terluar untuk daerah pantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) huruf a, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Letak GSB gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 32

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi:
 - a. persyaratan penampilan bangunan gedung;
 - b. tata ruang dalam;
 - c. keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; dan
 - d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 33

- (1) Setiap perencanaan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a agar memperhatikan:
 - a. penampilan bangunan gedung berkarakteristik arsitektur yang dilestarikan di sekitarnya;

- b. mengikuti petunjuk dan bimbingan teknis dari Dinas; dan
 - c. RTBL di kawasan tersebut jika telah ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Untuk kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, penampilan bangunan gedung yang didirikan didalamnya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
 - (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan tersebut.
 - (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis TABG dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 34

- (1) Tata letak ruang dan tata ruang dalam/interior pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf b harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, efisiensi dan efektivitas ruang, keandalan bangunan gedung serta ketentuan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (2) Ketinggian ruang pada lantai dasar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi ruang, arsitektur bangunan dan ketinggian bangunan gedung di sekelilingnya atau kelipatannya, disertai penyesuaian unsur arsitektur dengan bagian bangunan di sekelilingnya.

Pasal 35

- (1) Suatu bangunan gedung yang memiliki beberapa ruangan dimungkinkan untuk penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis.
- (2) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan instalasi dan perlengkapan bangunan gedung lainnya.
- (3) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan yang terpisah maupun sebagai satu kesatuan, harus dapat memenuhi fungsi ruang dan memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan dan keamanan bangunan gedung.
- (4) Pada bangunan gedung tertentu, Bupati dapat menetapkan suatu bagian lantai bangunan gedung untuk kepentingan umum sesuai kewenangannya.

Pasal 36

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

Pasal 37

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf c, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Dalam merencanakan ruang luar/lansekap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk bangunan fungsi tertentu dalam merencanakan ruang luar/lansekap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan pola parker yang terintegrasi dengan pola ruang terbuka hijau.

Pasal 38

- (1) Setiap bangun bangunan baik pada bangunan gedung atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan gedung dan lingkungan.
- (2) Setiap bangun-bangunan yang terletak pada lahan yang direncanakan untuk fasilitas umum wajib menyediakan lahan pekarangan seluas yang diperlukan.

Pasal 39

- (1) Ruang terbuka diantara GP dan GSB harus digunakan sebagai ruang terbuka hijau dan/atau lahan peresapan air hujan.
- (2) Bagian atau unsur bangunan gedung yang dapat terletak di depan GSB adalah:
 - a. detail atau unsur bangunan gedung akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan, dibangun bersifat non permanen;
 - b. detail atau unsur bangunan gedung akibat rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan gedung dalam bentuk tidak menonjol dan berada di bawah tanah;
 - c. unsur bangunan gedung yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi, dibangun non permanen dan tidak menonjol serta dibangun khusus;
 - d. bagian dari bangunan utama sebagai fasilitas penunjang dengan ukuran tidak lebih dari 12 m³ (dua belas meter kubik).

Pasal 40

- (1) Rancangan arsitektur suatu bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung, harus serasi dengan keseluruhan bangunan gedung yang terdapat di lingkungannya sesuai dengan petunjuk teknis dari Dinas.
- (2) Tinggi rendah (*peil*) pekarangan tidak boleh merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.
- (3) Ketinggian ambang terbawah atap pada kawasan pinggir jalan wajib disesuaikan/diseragamkan dengan bangunan gedung disekelilingnya.
- (4) Bupati menetapkan lebih lanjut, ketentuan teknis tentang perletakan bangunan gedung serta teknis perubahan bangunan gedung, berikut bentuk dan karakter/tata rupa serta kaidah perancangan kota.

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, pembangunan bangunan yang berada dan/atau melintasi ruang milik jalan (rumija) dan/atau sungai/saluran/selokan/parit pengairan dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat TABG dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Pasal 42

- (1) Apabila dilakukan perubahan atau penambahan bangunan gedung, maka wajib diperhatikan kaidah-kaidah arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan gedung serta memperhatikan petunjuk teknis dari Dinas.
- (2) Teknis pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 43

Bupati berwenang untuk menetapkan:

- a. bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berkultur Indonesia dan ciri khas daerah atau langgam arsitektur khusus tertentu;
- b. pola dan/atau detail arsitektur bagi bangunan gedung yang berdampingan atau berderet termasuk keseragaman ketinggian, perubahan dan/atau penambahan bangunan gedung di kawasan tertentu; dan
- c. prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangunan gedung di kawasan tertentu.
- d. fungsi sebagian bidang pekarangan atau bangunan gedung untuk penempatan pemasangan pemeliharaan prasarana atau sarana lingkungan kota demi kepentingan umum.

Paragraf 4**Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan****Pasal 44**

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (3) Bangunan gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam proses pemberian IMB harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 45

- (1) Untuk mencegah terjadinya pencemaran lingkungan, maka:
 - a. setiap bangunan dari mulai perencanaan, pelaksanaan konstruksi, penggunaan dan pemeliharaan dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan hidup yang berlaku; dan
 - b. setiap bangunan gedung yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, limbah atau buangannya harus terlebih dahulu diolah sebelum dibuang ke media lingkungan, dengan persyaratan:
 1. memenuhi baku mutu lingkungan hidup; dan
 2. mendapat izin dari Bupati sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Bangunan gedung yang menurut fungsinya digunakan untuk menyimpan dan/atau memproduksi bahan radio aktif, bahan beracun, bahan mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, pemilik/pemakai bangunan wajib menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

Pasal 46

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu lingkungan sebagai kawasan bencana, kawasan keselamatan penerbangan, kawasan kebisingan, kawasan banjir dan sejenisnya.
- (2) Pada kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun dan ketinggian bangunan gedung, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Berdasarkan pertimbangan keamanan dan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bangunan gedung tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya wajib dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai sarana keselamatan umum.

Paragraf 5

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 47

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL disusun oleh pemerintah daerah atau berdasarkan kemitraan pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan
- (3) Dalam menyusun RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah dapat mengikutsertakan masyarakat, pengusaha dan para ahli guna penyusunan RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

- (5) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (6) RTBL yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.

Paragraf 6

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

Pasal 48

Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 49

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan sarana umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 meliputi:
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, rencana rinci tata ruang, dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi 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 48 harus:
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, rencana rinci tata ruang, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 harus:
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, rencana rinci tata ruang, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya;
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) IMB gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

- (5) 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.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 50

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) meliputi:
- a. persyaratan keselamatan;
 - b. kesehatan;
 - c. kenyamanan; dan
 - d. kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan serta kemampuan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (3) Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan didalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan keandalan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 51

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pasal 52

- (1) Setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan, wajib dilakukan analisis dampak lalu lintas.
- (2) Analisis dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam implementasinya dapat diintegrasikan dengan analisis mengenai dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).
- (3) Pelaksanaan analisis dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lalu lintas.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 53

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa 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.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49, kecuali Pasal 33, Pasal 46, Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 sesuai dengan lokasi, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.

Pasal 54

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis 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) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari TABG, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (8) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Pasal 55

- (1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (7) dikenakan biaya IMB gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis yang biaya IMB gedungnya telah dibayar, diterbitkan IMB gedung oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Pasal 56

- (1) TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (4) ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.
- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat *ad hoc*, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi Pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lansekap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 57

- (1) Pertimbangan teknis TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis TABG berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Paragraf 3

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 58

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

Pasal 59

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarannya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 4**Pengawasan Konstruksi****Pasal 60**

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

Pasal 61

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.

- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua

Pemanfaatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 63

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan yang ditetapkan dalam IMB gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 64

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (7).
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan barang dan jasa.

- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (7) Ketentuan mengenai pemeliharaan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 65

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah, pengadaan jasa perawatan gedung dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah; dan
 - b. untuk bangunan diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung dan penunjukan langsung.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 66

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 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) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan TABG.
- (5) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, Pasal 59 dan Pasal 60.

- (6) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (7) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 67

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung 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 sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 68

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk bangunan milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah, jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah; dan
 - b. untuk bangunan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a, pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung dan penunjukan langsung.
- (2) 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.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 69

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

Bagian Ketiga

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 70

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2

Penetapan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan

Pasal 71

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan 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.
- (2) Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dan/atau pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bangunan Gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya, harus telah mendapat pertimbangan dari TABG dan hasil dengar pendapat publik.

- (5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) dilakukan oleh Bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (7) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 72

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan 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.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan 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.

Pasal 73

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta arkeologinya; dan
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 74

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) dilakukan oleh pemilik 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 cagar budaya 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 cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Pasal 75

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64, Pasal 65, Pasal 66, Pasal 67, Pasal 68.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan 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 76

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang akan dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 58, Pasal 59, dan Pasal 60.
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Bagian Keempat**Pembongkaran****Paragraf 1****Umum****Pasal 77**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungan.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan 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.

Paragraf 2**Penetapan Pembongkaran****Pasal 78**

- (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 dalam 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 izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik 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 huruf b, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB gedung 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 batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.

- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 79

- (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 surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 80

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 81

- (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 dan Pemerintah dan/atau 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.

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 82

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) dan Pasal 81 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 VI

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 83

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
 - a. indikasi bangunan gedung yang laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 84

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 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 85

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) Ketentuan mengenai penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 86

Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) wajib menindaklanjuti laporan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua**Pemberian Masukan Terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman dan Standar Teknis****Pasal 87**

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

Bagian Ketiga**Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan****Pasal 88**

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

Pasal 89

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TABG 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 oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 90

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 VII**PEMBINAAN****Bagian Kesatu****Umum****Pasal 91**

- (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.

Bagian Kedua**Pembinaan oleh Pemerintah Daerah****Pasal 92**

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan peraturan di bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan kondisi daerah serta penyebarluasan Peraturan Daerah, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.

- (2) Penyusunan peraturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 93

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 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 94

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 95

- (1) Bupati melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan status kepemilikan bangunan gedung, IMB, sertifikat kelaikan fungsi, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB VIII

SANKSI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 96

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;

- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua

Tahap Pembangunan

Pasal 97

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pasal 21 ayat (1), Pasal 24 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 58 ayat (2), Pasal 66 ayat (3) dan Pasal 76 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

Pasal 98

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (2) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Pasal 99

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga**Tahap Pemanfaatan****Pasal 100**

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pasal 22 ayat (1), Pasal 63 ayat (2), Pasal 64 ayat (1), dan Pasal 74 ayat (2) dikenakan sanksi tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB IX**KETENTUAN PIDANA DAN PENYIDIKAN****Pasal 101**

- (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 atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang bangunan gedung.

Pasal 102

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96, Pasal 97, Pasal 98, Pasal 99, Pasal 100 dan Pasal 101, dilaksanakan oleh Penyidik Umum dan/atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari atau memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB X**KETENTUAN PERALIHAN****Pasal 103**

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini berlaku, bangunan gedung yang telah didirikan dan belum memiliki IMB, untuk memperoleh IMB harus mendapatkan sertifikat laik fungsi berdasarkan Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun.
- (2) Bangunan gedung yang telah memperoleh IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, izinnnya dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sebelum TABG terbentuk maka tugas dan fungsi TABG dilaksanakan oleh Kelompok Kerja (Pokja) yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 104

Pada saat Peraturan Daerah ini berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 3 Tahun 2008 tentang Penataan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2008 Nomor 3), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 105

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Garut
pada tanggal 12 - 7 - 2012
B U P A T I G A R U T,

t t d

ACENG H.M. FIKRI

Diundangkan di Garut
pada tanggal 16 - 7 - 2012
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GARUT,

t t d

I M A N A L I R A H M A N
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GARUT
TAHUN 2012 NOMOR 13

