



SALINAN

BUPATI SRAGEN
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN
NOMOR 2 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SRAGEN,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam upaya meningkatkan ketertiban, keindahan, kerapian, pengendalian dan pembinaan, keandalan bangunan gedung serta guna terwujudnya keserasian tata ruang daerah dan kelestarian lingkungan perlu adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang berasaskan kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan kearifan lokal;
 - b. bahwa pemerintah daerah berkewajiban mewujudkan penyelenggaraan bangunan dengan tertib baik persyaratan administratif maupun teknis guna mewujudkan bangunan yang fungsional, andal, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan pembangunan;
 - c. bahwa agar bangunan dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
 - d. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara

Republik Indonesia tanggal 8 Agustus 1950);

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 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Tahun 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
8. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat dalam Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
 15. 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);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
 18. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46) ;
 19. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Sragen (Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2008 Nomor 1);
 20. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 14 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Sragen (Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2008 Nomor 14) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sragen tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 14 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Sragen (Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2011 Nomor 4);
 21. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2011 Nomor 5).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SRAGEN
dan
BUPATI SRAGEN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sragen.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Sragen.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas pemerintahan di bidang tertentu di Daerah.
6. Bangunan adalah bangunan-bangunan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air.
7. Gedung adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan

pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

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

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

18. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya dan mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana, dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
19. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
20. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta sarana dan prasarannya agar selalu laik fungsi.
21. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
22. Pelestarian bangunan gedung adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan, bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
23. Pembongkaran bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana lainnya.
24. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
25. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
26. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
27. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya dapat disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendaiikan

- pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum, dan panduan rancangan/rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
29. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya dapat disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
 30. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya dapat disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang berisi arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
 31. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
 32. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
 33. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya dapat disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
 34. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
 35. Persil adalah bidang tanah yang mempunyai bentuk dan ukuran.
 36. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
 37. Garis sempadan adalah jarak bebas dari bangunan terhadap jalan, sungai, mata air, jaringan irigasi, dan pantai sebagai fungsi pengamanan/ perlindungan.
 38. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
 39. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat

KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antar total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.

40. Koefisien Tapak Basmen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basmen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
41. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antar luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
42. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran RTRW kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan, yang memuat zonasi atau blok lokasi pemanfaatan ruang (block plan).
43. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, tempat bangunan gedung tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan gedung tersebut.
44. Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.
45. Utilitas adalah perlengkapan mekanikal dan elektrikal dalam bangunan gedung yang digunakan untuk menunjang fungsi bangunan gedung dan tercapainya keselamatan, kesehatan, kemudahan, dan kenyamanan di dalam bangunan gedung.
46. Dokumen administrasi adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif meliputi dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan.
47. Keandalan bangunan gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
48. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
49. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
50. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang,

pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.

51. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan gedung.
52. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja atau keselamatan umum.
53. Telekomunikasi adalah setiap pemancaran, pengiriman dan/atau penerimaan dari setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara dan bunyi melalui sistem kawat, optik, radio, atau sistem elektromagnetik lainnya.
54. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangun untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, di mana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
55. Reklame adalah benda, alat, perbuatan atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan/atau dinikmati oleh umum.
56. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
57. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
58. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang untuk mengetahui kesesuaian

atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

59. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung serta bahan bangunan yang terpasang), untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
60. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Kabupaten.
61. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
62. Daya dukung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain, dan keseimbangan antara keduanya.
63. Upaya Kelola Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
64. Pencemaran lingkungan hidup adalah masuk atau dimasukkannya makhluk hidup, zat, energi, dan/atau komponen lain ke dalam lingkungan hidup oleh kegiatan manusia sehingga melampaui baku mutu lingkungan hidup yang telah ditetapkan.
65. Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar workshop, sesuai dengan gambar kerja (*as built drawings*), dan dokumen ikatan kerja.
66. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi seperti konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa

konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.

67. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
68. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung kebentuk aslinya dan lingkungan untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
69. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas, baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana di dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka.
70. Tim Ahli Bangunan Gedung 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.
71. Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah yang selanjutnya disingkat PPNSD adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus dan kewajiban untuk melakukan penyidikan terhadap penyelenggaraan Peraturan Daerah.

Asas dan Tujuan

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk mewujudkan:

1. bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan,

- kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
3. kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Fungsi hunian;
 - b. Fungsi keagamaan;
 - c. Fungsi usaha;
 - d. Fungsi sosial dan budaya; serta
 - e. Fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Fungsi prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi sebagai pembatas/penahan/pengaman, sebagai penanda masuk lokasi, sebagai perkerasan, sebagai penghubung, sebagai kolam/*reservoir* bawah tanah, sebagai menara, sebagai monumen, sebagai instalasi/gardu, sebagai reklame/papan nama.

Pasal 5

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

Bagian Kedua Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Penjabaran fungsi bangunan gedung adalah :

- a. fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi:
 1. rumah tinggal tunggal;
 2. rumah tinggal deret;
 3. rumah tinggal susun; dan
 4. rumah tinggal sementara.
 - b. fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang antara lain:
 1. bangunan masjid termasuk mushola ;
 2. gereja termasuk kapel;
 3. pura;
 4. vihara; dan
 5. kelenteng.
 - c. fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi :
 1. bangunan gedung perkantoran;
 2. perdagangan;
 3. perindustrian;
 4. perhotelan;
 5. wisata dan rekreasi;
 6. terminal; dan
 7. bangunan gedung tempat penyimpanan.
 - d. fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :
 1. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
 2. pelayanan kesehatan;
 3. kebudayaan;
 4. laboratorium; dan
 5. bangunan gedung pelayanan umum.
 - e. fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi:
 1. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 2. instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 3. bangunan sejenis.
 - f. fungsi campuran atau ganda merupakan bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi.
- (2) Penjabaran fungsi prasarana bangunan gedung adalah:
- a. fungsi sebagai pembatas/penahan/pengaman antara lain meliputi pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kavling/persil.

- b. fungsi sebagai penanda masuk lokasi antara lain berupa gapura, dan gerbang.
- c. fungsi sebagai perkerasan antara lain berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka.
- d. fungsi sebagai penghubung antara lain berupa jembatan, *box culvert*.
- e. fungsi sebagai kolam/*reservoir* bawah tanah antara lain berupa kolam renang, kolam pengolahan air, reservoir di bawah tanah, sumur peresapan air hujan, sumur peresapan air limbah, dan *septic tank*.
- f. fungsi sebagai menara antara lain berupa menara antena, menara *reservoir* dan cerobong.
- g. fungsi sebagai monumen antara lain berupa tugu dan patung.
- h. fungsi sebagai instalasi/gardu antara lain berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, dan instalasi pengolahan.
- i. fungsi sebagai reklame/papan nama antara lain berupa billboard, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar).

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau status kepemilikan.
- (2) Penjabaran klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - 1. bangunan gedung sederhana;
 - 2. bangunan gedung tidak sederhana; dan
 - 3. bangunan gedung khusus.
 - b. klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
 - 1. bangunan gedung permanen;
 - 2. bangunan gedung semi permanen; dan
 - 3. bangunan gedung darurat atau sementara.
 - c. klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi:
 - 1. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
 - 2. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
 - 3. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
 - d. klasifikasi berdasarkan pada zonasi gempa meliputi:
 - 1. zona i/minor;
 - 2. zona ii/minor;
 - 3. zona iii/sedang;
 - 4. zona iv/sedang;

5. zona v/kuat; dan
 6. zona vl/kuat.
- e. klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
1. bangunan gedung di lokasi padat;
 2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 3. bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi:
1. bangunan gedung bertingkat tinggi;
 2. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 3. bangunan gedung bertingkat rendah.
- g. klasifikasi berdasarkan status kepemilikan meliputi:
1. bangunan gedung milik negara;
 2. bangunan gedung milik badan usaha; dan
 3. bangunan gedung milik perorangan.

Bagian Ketiga
Perubahan Fungsi Bangunan
Pasai 8

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

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif agar bangunan dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (2) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan, agar bangunan laik fungsi dan/atau layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungan.
- (3) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung

darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi rawan bencana mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat, harus memperhatikan:
- a. ketersediaan air minum/mandi;
 - b. ketersediaan sanitasi;
 - c. pelayanan kesehatan (*hygiene promotion*); dan
 - d. memenuhi syarat hunian sementara bagi korban bencana.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan
Paragraf 1
Umum

Pasal 10

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, meliputi:
- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. izin mendirikan bangunan gedung; dan
 - c. status kepemilikan bangunan.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

Paragraf 2
Status Hak atas Tanah
Pasal 11

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang berwujud dokumen sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, yang di dalamnya juga memuat data mengenai status tanah seperti hak milik, hak guna bangunan dan akta/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan pada perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

Paragraf 3
Perizinan Bangunan
Pasal 12

- (1) Perizinan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b adalah :
 - a. imb;
 - b. izin pemanfaatan bangunan (sertifikat laik fungsi); dan
 - c. persetujuan merobohkan bangunan bagi pemilik bangunan yang akan merobohkan bangunan.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang menerangkan bahwa pemohon dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan yang disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Izin Pemanfaatan Bangunan (Sertifikat Laik Fungsi) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Persetujuan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan surat bukti berupa dokumen dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang menerangkan bahwa pemilik bangunan dapat merobohkan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan yang disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) IMB dan SLF dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan di wilayah Kabupaten Sragen dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (6) Orang, Badan atau Lembaga sebelum mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan di wilayah Kabupaten Sragen diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk mendapatkan IMB, SLF dan surat persetujuan merobohkan bangunan.

Pasal 13

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

Paragraf 4
Status Kepemilikan Bangunan
Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c dibuktikan dengan Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Bangunan yang sah.
- (2) Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk bersamaan dengan pengajuan permohonan IMB.
- (3) Kepemilikan bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan bukan pemilik hak atas tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah.
- (5) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang berlaku.

Paragraf 5
Penggolongan Bangunan Gedung
Pasal 15

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

Paragraf 6
IMB
Pasal 16

- (1) IMB merupakan perizinan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk kepada pemilik bangunan untuk kegiatan meliputi:
 - a. Pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung baru;
 - b. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau

- prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan, perawatan, perubahan perluasan/ pengurangan;
- c. Pelestarian atau pemugaran dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang berkaitan;
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan/merehabilitasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (3) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum antara lain penyambungan jaringan listrik, air minum, telepon dan gas.
- (4) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus, melalui proses permohonan IMB.

Paragraf 7
Keterangan Rencana Kabupaten
Pasal 17

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

Paragraf 8
Tata Cara Pengajuan Permohonan
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Pasal 18

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

Pasal 19

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

Pasal 20

- (1) IMB yang dapat diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk adalah:
 - a. IMB biasa;
 - b. IMB secara bertahap;
 - c. IMB untuk Pembangunan Bangunan Gedung Secara Masal;
 - d. IMB Gedung untuk Pembangunan Dengan Strata Title.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 21

- (1) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam IMB.
- (2) Perubahan nama pada IMB dikenakan bea balik nama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

yang berlaku.

- (3) Pemohon yang paling lambat 6 (enam) bulan setelah berlakunya IMB belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka IMB batal dengan sendirinya.
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperpanjang atas permohonan dan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Pasal 22

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

Pasal 23

IMB tidak diperlukan apabila:

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) meter persegi dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- b. merawat/memperbaiki bangunan gedung dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan gedung semula yang telah mendapat izin.
- c. mendirikan bangunan gedung yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. ditempatkan di halaman belakang;
 - b. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan seperti diatur dalam fungsi dan

- klasifikasi bangunan gedung.
- d. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.

Pasal 24

- (1) Masa berlaku IMB sesuai dengan surat pernyataan kesanggupan pemohon untuk menyelesaikan pembangunan dan dapat diperpanjang paling lama 5 (lima) tahun;
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut IMB yang telah diberikan apabila:
 - a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
 - b. pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan berturut-turut dan tidak akan dilanjutkan;
 - c. izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang tidak benar;
 - d. pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan;
 - e. tidak mengikuti standar pelaksanaan pekerjaan seperti mengganggu lingkungan, lalu lintas dan lain-lain.
- (3) Pencabutan IMB diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya;
- (4) Sebelum keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberitahu dan diberikan peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pencabutan IMB diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 9

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan Pasal 25

- (1) Pemohon IMB untuk bangunan yang diklasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c dan Pasal 15 ayat (2) wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang:
 - a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum pekerjaan dimulai;
 - b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan

mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;

- c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, paling sedikit 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan yang dilaksanakan harus sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.
 - (3) Perubahan rencana saat bangunan didirikan harus lapor kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kemudian akan dilakukan analisa apakah perlu IMB baru atau tidak berdasarkan perubahan tersebut.

Pasal 26

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

Pasal 27

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

Paragraf 10

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 28

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

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

Pasal 29

- (1) Pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB yang telah diterbitkan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 11

SLF

Pasal 30

- (1) SLF diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) SLF merupakan satu kesatuan dengan IMB.
- (3) SLF diterbitkan tanpa pungutan biaya.

Paragraf 12

Masa Berlaku SLF

Pasal 31

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a tidak dibatasi.
- (2) Masa berlaku SLF untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Masa berlaku SLF untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c dan Pasal 15 ayat (2) ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (4) Perpanjangan SLF dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.

Paragraf 13
Dasar Pemberian SLF
Pasal 32

Penerbitan SLF dan perpanjangan SLF diproses atas dasar:

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

Paragraf 14
Tata Cara Pengajuan Permohonan SLF
Pasal 33

- (1) bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c disubgolongkan sebagai berikut:
 - a. bangunan gedung dengan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan dilakukan oleh pemilik secara individual;
 - b. bangunan gedung dengan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal.
- (2) Proses pengurusan penerbitan SLF yang pertama diterbitkan, dapat dilakukan setelah pelaksanaan konstruksi bangunan selesai.
- (3) Tata cara pengajuan permohonan SLF untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a dan subgolongan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah:
 - a. Pengajuan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran:
 - 1) gambar rencana teknis atau gambar rencana teknis prototip;
 - 2) dokumen catatan pelaksanaan konstruksi atau *checklist*,
 - 3) IMB;
 - 4) dokumen status hak atas tanah;
 - b. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh tim internal dari SKPD yang berwenang tanpa pungutan biaya.
 - c. Perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan

persyaratan.

- (4) Tata cara mengajukan permohonan SLF untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a dan subgolongan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah:
 - a. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
 - c. mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran:
 - 1) surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) daftar simak;
 - 3) IMB;
 - 4) dokumen status hak atas tanah;
 - 5) surat kuasa permohon.
 - d. pemohon untuk pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh SKPD yang berwenang.
- (5) Tata cara mengajukan permohonan SLF untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b dan huruf c dan subgolongan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah sebagai berikut:
 - a. melaporkan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah selesai kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:
 - 1) surat permohonan pemeriksaan bangunan gedung untuk penerbitan SLF;
 - 2) dokumen catatan pelaksanaan konstruksi atau checklist;
 - 3) *as build drawings*.
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
 - c. mengajukan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan lampiran :
 - 1) dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan atau Rekomendasi dari instansi yang berwenang;
 - 2) *as build drawings*;

- 3) IMB;
 - 4) dokumen status hak atas tanah;
 - d. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan dokumen Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh tim internal SKPD yang berwenang tanpa pungutan biaya.
- (6) Tata cara mengajukan permohonan SLF untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b dan huruf c dan subgolongan sebagaimana dimasuk pada ayat (1) huruf b adalah sebagai berikut:
- a. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
 - c. mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:
 - 1) surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) daftar simak;
 - 3) *as build drawings*;
 - 4) IMB;
 - 5) dokumen status hak atas tanah;
 - 6) surat kuasa pemohon;
 - d. pemohon untuk mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh SKPD yang berwenang;
 - e. pemeriksaan dan persetujuan atas Daftar Simak, dan Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung atau Rekomendasi oleh jasa pengawasan atau manajemen konstruksi.
- (7) Untuk bangunan gedung dengan golongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) tata cara mengajukan permohonan SLF sebagai berikut:
- a. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dan pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
 - b. perbaikan hasil pekerjaan sesuai daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung

- apabila terdapat hal belum sesuai dengan persyaratan.
- c. mengajukan permohonan penerbitan SLF kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:
 - 1) surat pernyataan/rekomendasi;
 - 2) daftar simak;
 - 3) *as build drawings*;
 - 4) IMB;
 - 5) dokumen status hak atas tanah;
 - 6) surat kuasa pemohon;
 - d. pemohon untuk mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah penyedia jasa/pengembang, jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bukan dibayar oleh SKPD yang berwenang.
 - e. mengajukan permohonan penerbitan SLF dengan melampirkan rekomendasi dari instansi terkait.
 - f. SKPD yang berwenang melakukan pemeriksaan dan persetujuan atas daftar simak, dan surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dengan pertimbangan teknis dari TABG.

Paragraf 15

Pemeriksaan/Pengujian

Pasal 34

- (1) Pemeriksaan/pengujian fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengisikan hasilnya pada formulir daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dapat dilakukan oleh :
 - a. penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian;
 - b. SKPD yang berwenang, apabila pelaksanaan konstruksi bangunan dan pengawasan dilakukan oleh pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf a tanpa biaya.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan yang dilaporkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4) ditindaklanjuti oleh SKPD yang berwenang tanpa membebani biaya pada yang melapor.
- (4) Pemilik bangunan wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan.
- (5) Hasil pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, setelah dianalisis dirangkum dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau berupa rekomendasi.

Paragraf 16
Pengajuan Permohonan SLF
Pasal 35

Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan dengan ketentuan:

- (1) Bangunan gedung telah selesai pelaksanaan konstruksinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung disertai lampiran sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - a. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi dengan tanda tangan di atas meterai cukup;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - c. kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33.

Pasal 36

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

Paragraf 17
Tata Cara Permohonan Perpanjangan SLF
Pasal 37

- (1) Paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhir masa berlaku SLF, pemilik atau pengguna bangunan segera mengajukan permohonan perpanjangan SLF.
- (2) Permohonan perpanjangan SLF dilakukan dengan formulir surat permohonan yang sama dengan penerbitan SLF untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33.

Paragraf 18
Pelaksana Pengurusan Permohonan SLF
Pasal 38

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

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan
Paragraf 1
Umum

Pasal 39

Persyaratan tata bangunan meliputi:

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

Paragraf 2
Peruntukan dan Intensitas Bangunan
Pasal 40

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
 - a. Rencana tata ruang wilayah,
 - b. Rencana detail tata ruang, dan
 - c. Rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 41

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

Pasal 42

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

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:

- a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi tepi waduk, tepi mata air, tepi telaga, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Untuk bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah (besmen) paling tinggi berhimpit dengan garis sempadan.
 - (4) Dilarang menempatkan pintu, jendela, ventilasi pada dinding yang berbatasan langsung dengan tanah yang dikuasai.
 - (5) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi pantai, garis sempadan ditetapkan paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat, kecuali bangunan yang menunjang kegiatan rekreasi pantai.
 - (6) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai dan di tepi jalan, garis sempadan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 44

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 39 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, penataan ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dirancang sebagai berikut:
 - a. Mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang.
 - b. Mempertimbangkan kaidah pelestariannya, apabila dibangun di kawasan benda cagar budaya.
 - c. Mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan apabila didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan.
 - d. Bangunan gedung pemerintahan, fasilitas umum milik pemerintah, dan fasilitas umum non pemerintah ditambahkan unsur-unsur ornamen yang mengacu pada ornamen bercorak lokal.
 - e. Kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan

untuk suatu kawasan ditetapkan dengan mendapat pertimbangan teknis TABG, dan mempertimbangkan pendapat publik.

- f. Ketentuan tentang unsur-unsur ornamen bercorak lokal diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (3) Penataan ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi tata ruang dalam dan efektivitas tata ruang dalam.
- (5) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung, dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 45

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Paragraf 5

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

Pasal 46

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

Pasal 47

- (1) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan dokumen perencanaan kabupaten;
 - b. memenuhi persyaratan kesehatan dan keselamatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - c. mempunyai sarana khusus dengan mempertimbangkan kepentingan keamanan, keselamatan, kenyamanan, kemudahan serta kesehatan bagi pengguna gedung;
 - d. mempertimbangkan daya dukung lingkungan, keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan serta menghindari pencemaran lingkungan;
 - e. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang ada sebelumnya baik yang terletak di atasnya ataupun di bawahnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

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

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum

Pasal 49

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan
Pasal 50

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 51

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*service abilities*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (3) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (5) Ketentuan mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

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

Pasal 53

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

Pasal 54

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

Pasal 55

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

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 56

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 meliputi persyaratan sebagai berikut:

- a. Persyaratan sistem penghawaan,
 - b. Persyaratan pencahayaan,
 - c. Persyaratan sanitasi, dan
 - d. Persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (2) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
 - (3) Untuk memenuhi persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 setiap bangunan gedung untuk umum perlu melengkapi fasilitas area untuk merokok.
 - (4) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

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

Pasal 59

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 harus direncanakan dan dipasang dengan pertimbangan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Pengadaan sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau dari sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 60

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.

- (2) Semua air kotor atau limbah yang berasal dari bangunan tidak diperbolehkan dibuang melebihi batas kavling, kecuali untuk disalurkan ke IPAL atau septic tank komunal.
- (3) Untuk kawasan yang telah dilalui saluran pipa IPAL diwajibkan dapat memanfaatkannya.
- (4) Jika hal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mungkin, maka pengelolaan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan/septic tank.
- (5) Letak peresapan/septic tank sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih serta mempertimbangkan aliran air tanah.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pengelolaan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

- (1) Sistem pengelolaan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan tempat/kotak pengelolaan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (3) Dalam hal jauh dari tempat penampungan sementara (TPS) maka sampah-sampah dapat dikelola dengan cara-cara yang aman yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan tidak mencemari lingkungan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perancangan, pemasangan, dan pemeliharaan fasilitas pengelolaan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian muka air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.
- (2) Pada dasarnya air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan.
- (3) Setiap bangunan dengan KDB lebih dari 50% (lima puluh

persen) harus dilengkapi dengan sumur peresapan sesuai dengan kondisi daerah setempat.

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

Pasal 63

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

Paragraf 4

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 64

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 49 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 65

- (1) Setiap bangunan yang dibangun wajib mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan/atau di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kenyamanan ruang gerak;
 - b. kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. kenyamanan kondisi udara;
 - d. kenyamanan pandangan;
 - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan mengenai perencanaan, pelaksanaan, operasional dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 5

Persyaratan Kemudahan

Pasal 66

- (1) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 meliputi:
 - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, meliputi tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
 - b. kelengkapan prasana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung termasuk untuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kemudahan hubungan horizontal dapat berupa pintu dan/atau koridor yang memadai, sedangkan kemudahan hubungan vertikal dapat berupa tangga, lif, tangga berjalan/escalator dan/lantai berjalan/travelator.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 3 (tiga) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lif, dan harus menyediakan tangga darurat.
- (4) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus menyediakan sarana evakuasi apabila terjadi bencana atau keadaan darurat, menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (5) Kelengkapan prasana dan sarana sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

- (6) Ketentuan mengenai persyaratan kemudahan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

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

Bagian Kelima

Bangunan Gedung di Daerah Lokasi Rawan Bencana

Paragraf 1

Umum

Pasal 68

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

Paragraf 2

Daerah Lokasi Rawan Bencana Longsor

Pasal 69

- (1) Tidak diizinkan membangun gedung di daerah rawan longsor yang dicirikan dengan beberapa karakteristik sebagai berikut:
 - a. kemiringan lereng relatif cembung lebih curam dari 40% (empat puluh persen);
 - b. lereng tersusun oleh tanah penutup tebal (lebih dari 2 meter), bersifat gembur dan mudah lolos air, misalnya tanah-tanah residual atau tanah kolovial, yang di dalamnya terdapat bidang kontras antara tanah dengan kepadatan lebih rendah dan permeabilitas lebih tinggi yang menumpang di atas tanah dengan kepadatan lebih tinggi dan permeabilitas lebih rendah;
 - c. lereng yang tersusun oleh batuan dengan bidang diskontinuitas atau struktur retakan/ kekar pada batuan tersebut;
 - d. lereng yang tersusun oleh perlapisan batuan miring ke arah luar lereng (perlapisan batuan miring searah kemiringan lereng), misalnya perlapisan batu

- lempung, batu lanau, serpih, napal dan tuf.
- (2) Pembangunan gedung di daerah rawan longsor kecuali yang disebutkan ayat (1) hanya diizinkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. memenuhi ketentuan peruntukan tata ruang yang berlaku pada dokumen perencanaan kabupaten;
 - b. penempatan massa bangunan terhadap kemiringan lahan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada RTBL;
 - c. pembangunan gedung harus dilengkapi dengan tembok penahan gerakan tanah pada permukaan tanah dengan kemiringan lebih dari 40% (empat puluh persen), saluran pengelak dan saluran drainase untuk mengalihkan air hujan dari punggung perbukitan pada area yang dibangun untuk menghindari kantong-kantong air, konstruksi pondasi pada kedalaman tanah keras dan stabil dan mampu menahan pergerakan tanah;
 - d. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi berakar kuat dan bertajuk rimbun;
 - (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Daerah Lokasi Rawan Bencana Gempa

Pasal 70

- (1) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2).
- (2) Struktur bangunan gedung harus memiliki sifat daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan masih mampu bertahan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (3) Pengaturan mengenai zona mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/ atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4
Daerah Lokasi Rawan Bencana Tsunami
Pasal 71

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

Paragraf 5
Daerah Lokasi Rawan Bencana Banjir
Pasal 72

- (1) Pembangunan bangunan gedung tidak boleh dilakukan di daerah sempadan sungai, waduk, telaga dan pantai.
- (2) Pembangunan gedung di daerah rawan bencana banjir selain sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan ketentuan peruntukkan tata ruang pada dokumen perencanaan daerah;
 - b. harus dilengkapi dengan saluran drainase untuk mempercepat peresapan air hujan pada area yang dibangun;
 - c. penutupan area yang tidak terbangun dengan vegetasi yang mampu menahan erosi dan longsor serta mampu mengikat air;
 - d. memperhatikan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Keenam
Prasarana Bangunan Gedung Berupa
Konstruksi Bangunan yang Berdiri Sendiri
Pasal 73

Ketentuan Pasal 9 sampai dengan Pasal 72 berlaku juga terhadap prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, reklame dan menara telekomunikasi.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 74

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

Bagian Kedua
Pembangunan
Paragraf 1
Umum
Pasal 75

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

bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis
Pasal 76

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) dilakukan oleh jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan bangunan terdiri atas:
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan konstruksi;
 - c. perencanaan utilitas;
- (4) Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menyediakan dokumen rencana teknis pakai (prototipe).

Pasal 77

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB gedung oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan biaya retribusi IMB yang nilainya ditetapkan sesuai dengan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis yang biaya IMB gedungnya telah dibayar, diterbitkan IMB oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 3
Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 78

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.

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

Paragraf 4
Pengawasan Konstruksi
Pasal 79

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

Bagian Ketiga
Pemanfaatan
Pasal 80

- (1) Pemanfaatan bangunan merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan hanya dapat dilakukan setelah

pemilik bangunan memperoleh SLF, kecuali bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c.

- (3) Pemanfaatan bangunan wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi yang berlaku.

Pasal 81

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

Bagian Keempat

Pelestarian

Pasal 82

- (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.

Pasal 83

- (1) Bangunan dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

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

Bagian Kelima
Pembongkaran
Paragraf 1
Umum
Pasal 84

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah.
- (3) Pembongkaran bangunan dapat dilakukan setelah terbit Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran, kecuali untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan b yang tidak bertingkat.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan

teknologi.

- (5) Selama pekerjaan pembongkaran bangunan dilaksanakan, pemohon diwajibkan untuk menutup lokasi tempat pembongkaran bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan berpintu rapat.

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 85

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk mengidentifikasi bangunan gedung yang ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya rentan terhadap bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau,
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.

Pasal 86

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

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 87

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh

pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, maka surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 88

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

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 89

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

- jam kerja;
- b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki atau menghentikan sementara kegiatan pembongkaran bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja.
- (3) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar Surat Penetapan Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran bersama lampirannya diperlihatkan.
 - (4) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan harus menunjukkan kartu tanda pengenal.
 - (5) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) dan Pasal 88 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (6) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
 - (7) Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Paragraf 5

Tata Cara Menerbitkan Surat Penetapan Pembongkaran Pasal 90

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud Pasal 85 ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (2) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan kecuali untuk rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk sebagai bahan pertimbangan.
- (3) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf a dan b, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (4) Untuk bangunan yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf c, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan bangunan tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

- (5) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (6) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka pembongkaran dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan atas biaya pemilik bangunan kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 6

Tata Cara Mengajukan Permohonan Persetujuan Pembongkaran Pasal 91

- (1) Permohonan persetujuan pembongkaran diajukan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap permohonan persetujuan pembongkaran harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (3) Syarat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
 - a. Formulir Permohonan Persetujuan Pembongkaran yang telah diisi lengkap dan ditandatangani di atas materai serta diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat;
 - b. fotokopi identitas/KTP pemohon dan/atau pemilik bangunan;
 - c. fotokopi identitas/KTP pemilik tanah apabila pendirian bangunan bukan pada tanah milik sendiri;
 - d. fotokopi Sertifikat Tanah, surat keterangan tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa;
 - f. surat pernyataan tidak berkeberatan dari tetangga terdekat;
 - g. dokumen/surat-surat terkait termasuk SIPPT, UKL-UPL, AMDAL dan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang bila diperlukan untuk kondisi tertentu.
- (4) Syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah perencanaan teknis pembongkaran;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a dan b yang tidak bertingkat.

Paragraf 7
Penerbitan Keterangan Persetujuan Pembongkaran
Pasal 92

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

BAB V
MENARA TELEKOMUNIKASI
Pasal 93

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

Pasal 94

- (1) Pembangunan menara telekomunikasi wajib memiliki IMB.
- (2) Pengajuan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) persyaratannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Tata cara pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

BAB VI
TABG
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 95

- (1) TABG bertugas memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional membantu Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kedudukan TABG dan jangka waktu penugasannya ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Kedua
Masa Kerja
Pasal 96

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

Bagian Ketiga
Tugas dan Fungsi
Pasal 97

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

Bagian Keempat
Keanggotaan TABG
Pasal 98

- (1) TABG terdiri dari:
 - a. Pengarah;
 - b. Ketua;
 - c. Wakil ketua;
 - d. Sekretaris;
 - e. Anggota.
- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur meliputi:
 - a. Unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung dan unsur perguruan tinggi;
 - b. Unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (3) Komposisi keanggotaan TABG disusun dengan ketentuan jumlah gabungan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli, paling sedikit sama dengan jumlah gabungan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keanggotaan TABG bersifat ad-hoc.
- (5) Jumlah anggota TABG ditetapkan ganjil, dan disesuaikan dengan tingkat kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.
- (6) Setiap unsur/pihak yang menjadi TABG diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (7) Nama-nama usulan anggota TABG dari asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli disusun dalam suatu database daftar tim ahli bangunan gedung sebagai sumber untuk penugasan, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (8) Dalam hal TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 belum terbentuk, maka ketugasannya dilaksanakan oleh SKPD yang membidangi Bangunan Gedung.

Bagian Kelima
Biaya Operasional
Pasal 99

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

dengan ketentuan peraturan perundangan.

BAB VII
PERAN MASYARAKAT
Bagian Kesatu
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 100

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

- (1) Hak masyarakat meliputi:
 - a. memantau dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran;
 - b. memantau melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan;
 - c. memantau dan melaporkan secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang indikasi bangunan yang tidak laik fungsi dan/atau menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan melalui sarana yang mudah diakses;
 - d. pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, b, dan c dilakukan secara objektif dengan penuh tanggungjawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - e. melaksanakan dan mengajukan gugatan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum;
 - f. gugatan sebagaimana dimaksud pada huruf e dapat dilakukan baik secara perorangan, kelompok/perwakilan, organisasi masyarakat, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (2) Kewajiban masyarakat meliputi:
 - a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran;
 - b. ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
 - c. ikut menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada huruf b adalah masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang;

- d. memberi masukan maupun usulan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
- e. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Pasal 101

Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 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 102

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

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan Pasal 103

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu

dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 104

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

Bagian Keempat Pelaksanaan Gugatan Perwakilan Pasal 105

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

Pasal 106

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

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

BAB VIII
PEMBINAAN
Pasal 107

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

Pasal 108

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 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 109

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 110

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

penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 111

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan peraturan daerah ini dikenakan sanksi administratif, dan sanksi tersebut dapat berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh 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.
- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan setelah mempertimbangkan berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Bagian Kedua
Pada Tahap Pembangunan
Pasal 112

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (3), Pasal 40 ayat (1), Pasal 40 ayat (2), Pasal 41 ayat (1), Pasal 43 ayat (1) dan/atau Pasal 78 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.

- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan.
- (4) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan dan perintah pembongkaran bangunan.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya diakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas biaya pemilik bangunan.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk pemilik bangunan juga dikenakan denda administrasi yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai total bangunan yang bersangkutan.

Pasal 113

- (1) Pemilik bangunan yang melaksanakan pembangunan bangunannya melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (2), dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dikenakan sanksi berupa perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga

Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 114

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (3), Pasal 80 ayat (1), Pasal 80 ayat (2), Pasal 80 ayat (3) dan Pasal 31 ayat (4) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pemanfaatan bangunan dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

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

BAB X
PENYIDIKAN
Pasal 115

- (1) Selain oleh pejabat penyidik umum, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran peraturan daerah ini dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
 - e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - f. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - g. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana yang selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.
- (3) Dalam Pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PPNS wajib menyusun berita acara atas setiap tindakan pemeriksaan tempat kejadian, saksi

dan tersangka, serta melaporkan hasilnya kepada Bupati.

BAB XI
KETENTUAN PIDANA
Pasal 116

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (3), Pasal 80 ayat (1), Pasal 80 ayat (2), Pasal 80 ayat (3), Pasal 31 ayat (4), Pasal 40 ayat (1), Pasal 40 ayat (2), Pasal 41 ayat (1), Pasal 43 ayat (1), Pasal 78 ayat (2), diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada (1) merupakan pendapatan Daerah.

BAB XII
KETENTUAN INSENTIF
Pasal 117

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

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 118

- (1) Bangunan yang telah didirikan, dimanfaatkan dan telah memiliki IMB sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak terjadi perubahan bangunan, fungsi bangunan dan pemiliknya serta tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Permohonan IMB yang telah diajukan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum diputuskan dapat diselesaikan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan-bangunan yang telah berdiri, tetapi belum memiliki IMB pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh IMB harus mendapatkan SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (4) Bangunan yang belum memenuhi ketentuan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 dan bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini

paling lambat dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun sejak Peraturan Daerah ini berlaku wajib sudah memiliki IMB berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

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

Pasal 119

Sebelum ditetapkannya Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dapat diterbitkan berdasarkan RTRW dan/atau hasil kajian.

BAB XIV PENUTUP Pasal 120

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum
Kabupaten Sragen



[Signature]
Hadi Wicentoro, SH, M. Hum
Pembina Tingkat I
No. 50706 199203 1 010

Ditetapkan di Sragen
Pada tanggal 9 Maret 2015
BUPATI SRAGEN,

Ttd+cap

AGUS FATCHUR RAHMAN

Diundangkan di Sragen
pada tanggal 9 Maret 2015
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SRAGEN,

Ttd+cap

TATAG PRABAWANTO B.

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN TAHUN 2015 NOMOR 2

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN, PROVINSI JAWA
TENGAH : (2/2015).

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN
NOMOR 2 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung memiliki peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Penyelenggaraan bangunan gedung perlu pengaturan dan pembinaan guna terwujudnya kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Untuk memberikan kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, tentunya harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta dilaksanakan secara tertib.

Pengaturan bangunan gedung berdasarkan atas asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diharapkan berperan aktif, konstruktif dan bersinergi dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang diikuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta beberapa Pedoman Menteri Pekerjaan Umum yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, maka diperlukan pengaturan tentang bangunan gedung di wilayah Kabupaten Sragen. Hal ini merupakan amanat bagi pemerintah daerah untuk menerbitkan peraturan daerah mengenai bangunan gedung untuk mengendalikan dan mensesuaikan seluruh pembangunan fisik yang ada di wilayah Kabupaten Sragen.

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

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

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a

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

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perkantoran adalah tempat melakukan kegiatan administrasi perkantoran termasuk kantor yang disewakan, seperti kantor niaga, kantor pusat, kantor cabang, agen, biro, gedung pertemuan, dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung perdagangan adalah tempat melakukan kegiatan usaha jua beli barang dan jasa seperti distributor, SPBU/pom bensin, ruang pameran/show room, pasar, kios, warung, toko, toserba, pusat perbelanjaan, mall, salon kecantikan/SPA, siatsu/pemijatan, rumah makan/restoran, kafe, bengkel, pencucian kendaraan dan sejenisnya. Yang dimaksud dengan bangunan gedung perindustrian (kecil, sedang, besar) adalah tempat melakukan usaha produksi barang seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan.

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

Yang dimaksud dengan bangunan gedung wisata dan rekreasi adalah tempat melakukan kegiatan usaha kepariwisataan dan rekreasi seperti tempat olah raga (tempat kebugaran, kolam renang), bioskop, gedung pertunjukan, anjungan, arena bermain/permainan ketangkasan, taman, diskotik, dan sejenisnya.

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

Huruf d

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

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

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

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

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a.

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

tingkat lanjutan dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai.

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

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian

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

Ayat (4)

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

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat(1)

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan status kepemilikan bangunan gedung adalah surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang sah. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Huruf c

Yang dimaksud dengan perizinan bangunan adalah Izin Mendirikan Bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan perjanjian tertulis adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap

pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

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

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperiukan perpanjangan SLF.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi.. keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu. Kesemuanya disesuaikan dengan dokumen perencanaan Kabupaten Sragen. KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.

Ayat (3)

Penetapan KLB mengacu pada dokumen perencanaan Kabupaten Sragen.

Pasal 42

Penetapan KDH mengacu pada dokumen perencanaan Kabupaten Sragen.

Pasal 43

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan efisien adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna dan lain-lain. Yang dimaksud efektivitas adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang dan lain-lain.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Persyaratan daerah resapan diwujudkan dengan pemenuhan persyaratan minimal KDH yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan gedung umum diwujudkan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulan untuk masuk ke dalam site bangunan gedung yang bersangkutan. Persyaratan daerah resapan diatur dalam rencana kabupaten dan akses penyelamatan untuk bangunan gedung umum diatur dalam keputusan menteri tentang persyaratan penanggulangan bahaya kebakaran. Persyaratan keselamatan diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar. Persyaratan kesehatan diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan atau buatan, sirkulasi udara berupa ventilasi udara alami dan/atau buatan dan penggunaan bahan bangunan.

Pasal 45

Ayat (1)

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

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundangundangari;

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 46

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

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

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

Pasal 47

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

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Yang dimaksud pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

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

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

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

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

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

Yang dimaksud dengan pencahayaan buatan adalah pencahayaan yang bersumber dari sumberdaya buatan. Yang dimaksud dengan pencahayaan darurat adalah berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

- Pasal 62
Cukup jelas.
- Pasal 63
Cukup jelas.
- Pasal 64
Cukup jelas.
- Pasal 65
Cukup jelas.
- Pasal 66
Cukup jelas.
- Pasal 67
Cukup jelas.
- Pasal 68
Cukup jelas.
- Pasal 69
Cukup jelas.
- Pasal 70
Cukup jelas.
- Pasal 71
Cukup jelas.
- Pasal 72
Cukup jelas.
- Pasal 73
Cukup jelas.
- Pasal 74
Cukup jelas.
- Pasal 75
Cukup jelas.
- Pasal 76
Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Pasal 77
Cukup jelas.
- Pasal 78
Cukup jelas.
- Pasal 79
Cukup jelas.
- Pasal 80
Cukup jelas.

- Pasal 81
Cukup jelas
- Pasal 82
Cukup jelas.
- Pasal 83
Cukup jelas.
- Pasal 84
Cukup jelas.
- Pasal 85
Cukup jelas.
- Pasal 86
Cukup jelas.
- Pasal 87
Cukup jelas.
- Pasal 88
Cukup jelas.
- Pasal 89
Cukup jelas.
- Pasal 90
Cukup jelas.
- Pasal 91
Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung termasuk gambar-gambar rencana, gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan pembongkaran, jadwal pelaksanaan, serta rencana pengamanan lingkungan.
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Pasal 92
Cukup jelas.
- Pasal 93
Cukup jelas.
- Pasal 94
Cukup jelas.
- Pasal 95
Cukup jelas.
- Pasal 96
Cukup jelas.
- Pasal 97
Cukup jelas.
- Pasal 98
Cukup jelas.
- Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

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

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

- Pasal 114
Cukup jelas.
- Pasal 115
Cukup jelas.
- Pasal 116
Cukup jelas.
- Pasal 117
Cukup jelas.
- Pasal 118
Cukup jelas.
- Pasal 119
Cukup jelas.
- Pasal 120
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN NOMOR 2