



PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOALEMO
NOMOR 8 TAHUN 2014
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG



BUPATI BOALEMO

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOALEMO

NOMOR 8 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOALEMO,

- Menimbang : a. bahwa bangunan gedung sesungguhnya sebagai tempat manusia melakukan berbagai kegiatan atau aktivitas. Untuk menjaga keselamatan penghuni dan lingkungan sekitarnya, bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib sesuai dengan persyaratan, antara lain persyaratan administrasi, teknis dan kelaikan fungsinya;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (5), Pasal 9 ayat (2), Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka perlu menerbitkan Peraturan Daerah;
- c. bahwa dalam rangka meningkatkan ketertiban, pengendalian dan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna serta selaras dengan lingkungannya diperlukan pengaturan tentang Bangunan Gedung;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c di atas, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

- Mengingat : 1. Undang – Undang Nomor 50 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Boalemo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 178, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3899) sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 10 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 50 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Boalemo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3965);
2. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 5. 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);
 6. Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang-Undangan Indonesia.
 7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);

9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
17. Peraturan daerah Kabupaten Boalemo Nomor 6 tahun 2011 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Kabupaten Boalemo. Lembaran Daerah Kabupaten Boalemo tahun 2011 Nomor 6.
18. Peraturan Daerah Kabupaten Boalemo Nomor 3 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boalemo tahun 2011-2031. Lembaran Daerah Kabupaten Boalemo Nomor 3.

19. Peraturan Daerah Kabupaten Boalemo Nomor 4 tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kabupaten Boalemo Tahun 2011-2025. (Lembaran Daerah Kabupaten Boalemo Nomor 4).
20. Peraturan Daerah Kabupaten Boalemo Nomor 8 tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kabupaten Boalemo tahun 2012-2017. (Lembaran Daerah Kabupaten Boalemo Nomor 8).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BOALEMO
dan
BUPATI BOALEMO
MEMUTUSKAN :
Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG DI
KABUPATEN BOALEMO.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Bagian Kesatu
Pengertian
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Boalemo.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Boalemo.
4. 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.
5. 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.

6. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
7. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
8. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
9. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
10. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara reservoir air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
11. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
12. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
13. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
14. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.

15. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
16. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang Daerah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
17. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari rencana tata ruang Daerah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
18. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
19. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
20. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat (KRK) adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
21. Surat izin peruntukan dan penggunaan tanah (SIPPT) adalah dokumen yang diterbitkan oleh Bupati untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan luas paling sedikit 1 (satu) hektar, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
22. Garis sempadan bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
23. Izin mendirikan bangunan gedung (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
24. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan gedung (PIMB) adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

25. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung yang selanjutnya disebut retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.
26. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
27. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
28. 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.
29. Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Koefisien daerah hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Koefisien tapak basemen (KTB) adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.

34. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
35. 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, dan/atau keselamatan umum.
36. Dokumen rencana teknis pembongkaran (RTB) adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Daerah dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
37. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
38. Jaringan adalah jaringan yang dimanfaatkan untuk menyalurkan tenaga listrik yang dapat dioperasikan pada tegangan rendah, tegangan menengah, tegangan tinggi maupun tegangan ekstra tinggi, baik di atas tanah maupun di dalam tanah dan di dasar laut.
39. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
40. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
41. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
42. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

43. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (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.
44. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
45. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
46. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
47. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
48. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
49. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
50. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
51. 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.

52. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
53. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
54. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
55. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
56. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
57. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
58. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.
59. Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

60. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampakdampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
61. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.

Bagian Kedua.

Azas

Pasal 2

Penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan azas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. kenyamanan;
- d. keseimbangan; dan
- e. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya

Bagian Ketiga

Tujuan Dan Ruang Lingkup

Pasal 3

Tujuan Peraturan Daerah ini yakni sebagai berikut:

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

Pasal 4

- (1) Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:
- a. ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. persyaratan teknis bangunan gedung;
 - c. penyelenggaraan bangunan gedung;
 - d. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG);
 - e. penyedia jasa konstruksi;
 - f. retribusi;

- g. peran serta masyarakat;
 - h. pembinaan;
 - i. penyidikan
 - j. sanksi dan denda;
 - k. ketentuan peralihan; dan
 - l. ketentuan penutup
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan satu kesatuan sistem yang meliputi kegiatan:
- a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. pelestarian; dan
 - d. pembongkaran bangunan gedung.
- (3) BG yang dibangun sebelum tahun 2002 tidak diharuskan menyesuaikan dengan ketentuan dalam Perda BG.
- (4) Bangunan Gedung yang dibangun tahun 2002 dan setelahnya diberi waktu dalam masa transisi selama (2) dua tahun untuk menyesuaikan kondisi eksisting dengan ketentuan dalam Perda BG.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Bangunan Gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;

- e. Bangunan Gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
- f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
 - b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung pabrik;
 - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;

- f. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
 - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- (4) Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan;
 - c. dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
 - e. dan sejenisnya.

Pasal 7

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - a. Bangunan Gedung sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau Bangunan Gedung yang sudah memiliki desain prototip;
 - b. Bangunan Gedung tidak sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; serta
 - c. Bangunan Gedung khusus, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
 - a. Bangunan Gedung darurat atau sementara, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. Bangunan Gedung semi permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; serta
 - c. Bangunan Gedung permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
 - a. Tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;

- b. Tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; serta
 - c. Tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah Kabupaten Boalemo berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa, sebagaimana yang ditentukan oleh instansi yang berkompeten.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
- a. Bangunan Gedung di lokasi renggang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; serta
 - c. Bangunan Gedung di lokasi padat, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi:
- a. Bangunan Gedung bertingkat rendah, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai; serta
 - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
- a. Bangunan Gedung milik negara, yaitu Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;

- b. Bangunan Gedung milik perorangan, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; serta
- c. Bangunan Gedung milik badan usaha, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

Pasal 8

- (1) Penentuan Klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 9

- (1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - c. IMB
 - d. Izin tetangga.
- (3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi:
 - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 - 1) persyaratan peruntukan lokasi
 - 2) intensitas Bangunan Gedung
 - 3) arsitektur Bangunan Gedung
 - 4) pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu; serta
 - 5) rencana tata bangunan dan lingkungan, untuk kawasan yang termasuk dalam peraturan bupati/walikota tentang RTBL.
 - b. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 - 1) persyaratan keselamatan;
 - 2) persyaratan kesehatan;
 - 3) persyaratan kenyamanan; serta
 - 4) persyaratan kemudahan

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.

- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik Bangunan Gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (6) Bangunan Gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari bupati.
- (7) Bangunan Gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kabupaten

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

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

- (6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh Pemilik Bangunan Gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (7) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (8) Tata cara pembuktian kepemilikan Bangunan Gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Bagian Ketiga

Pendataan Dan Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung dilakukan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pendataan untuk bangunan dilakukan oleh instansi teknis yang membidangi bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.

Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 14

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan atau IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat bersifat tetap atau sementara dan dapat diberikan secara bertahap.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sifat dan tahapan IMB sebagaimana diatas diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Keempat
Persyaratan Teknis
Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung pemilik dan/atau pengelola gedung, wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi:
 - a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 - b. persyaratan arsitektur bangunan gedung;
 - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan; dan
 - d. persyaratan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (3) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya di daerah terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL.
- (4) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) atau upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) diwajibkan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (5) Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 16

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- (3) Tata bangunan dalam suatu kawasan dan/atau persil harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.

Pasal 17

- (1) Persyaratan KDB merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan untuk lokasi kepadatan rendah, kepadatan sedang dan kepadatan tinggi.
- (2) Persyaratan KLB merupakan ketentuan maksimal jumlah lantai bangunan sesuai dengan tingkat kepadatan sebagaimana diatur dalam RDTR
- (3) Persyaratan KDH merupakan ketentuan minimal luas ruang terbuka hijau sesuai dengan tingkat kepadatan sebagaimana diatur dalam RDTR
- (4) Persyaratan KTB merupakan ketentuan minimal luas basement sesuai dengan persyaratan tata bangunan sebagaimana diatur dalam RDTR
- (5) Persyaratan ketinggian bangunan gedung merupakan ketentuan maksimal ketinggian rencana yang ditetapkan untuk lokasi kepadatan rendah, kepadatan sedang dan kepadatan tinggi.
- (6) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan.

Pasal 18

- (1.) Persyaratan ketinggian pembangunan gedung baik fasilitas umum maupun fasilitas pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) harus didasarkan pada ketentuan ketinggian maksimum bangunan sebagaimana diatur dalam Perda RDTR.
- (2.) Persyaratan pembangunan gedung baik fasilitas umum maupun fasilitas pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) yaitu jarak minimal antara bangunan dengan batas damija adalah $\frac{1}{2}$ (setengah) kali lebar damija ditambah 1 (satu) meter.
- (3.) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kabupaten Boalemo.
- (4.) Ketentuan minimal ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung harus dikoordinasikan dengan instansi yang menangani hal tersebut.

Pasal 19

- (1) Garis sempadan bangunan gedung meliputi:
 - a. garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan;
 - b. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai;
 - c. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi pantai;
 - d. garis sempadan bangunan gedung terhadap jaringan tegangan tinggi atau sutet.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, dan jaringan tegangan tinggi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.

Bagian Kelima

Insentif Dari Pemerintah Daerah

Pasal 20

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan gedung yang memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum.
- (2) Ketentuan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 21

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

Pasal 22

- (1) Persyaratan karakteristik budaya lokal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b harus dihargai menjadi pertimbangan dalam melaksanakan rencana pembangunan gedung.

- (2) Karakteristik budaya lokal yang dimaksud adalah karakteristik budaya yang menjadi ciri khas masyarakat dan telah diatur dalam pedoman tertentu oleh daerah Kabupaten Boalemo.
- (3) Untuk mengetahui dan menggali karakteristik budaya lokal harus mempertimbangkan pendapat lembaga adat daerah atau tokoh adat daerah.

Pasal 23

- (1) Pemerintah daerah Kabupaten Boalemo dapat menetapkan bangunan gedung yang termasuk bangunan cagar budaya yang dilindungi.
- (2) Bangunan cagar budaya tersebut sesuai karakteristik budaya lokal dan harus dijaga kelestariannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan cagar budaya diatur tersendiri dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan:

- a. penampilan bangunan gedung;
- b. tata ruang dalam;
- c. tata ruang luar;
- d. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; dan
- e. keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 25

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan sekitarnya sesuai dengan ketentuan tata ruang.
- (2) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang dilestarikan.
- (3) Penampilan bangunan gedung pemerintahan, fasilitas umum milik pemerintah dan bangunan umum non pemerintah wajib menambahkan unsur-unsur ornamen arsitektur lokal daerah Boalemo sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (4) Dikecualikan dari ketentuan pada ayat (4) adalah bangunan gedung cagar budaya atau bangunan gedung yang berada di kawasan cagar budaya.

Bagian Ketujuh

Persyaratan Tata Ruang Bangunan Gedung

Pasal 26

- (1) Persyaratan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang;
 - b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. efisiensi;
 - d. efektivitas;
 - e. keselamatan;
 - f. kesehatan;
 - g. kenyamanan;
- (2) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

Pasal 27

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf d harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya harus mencirikan langgam arsitektur lokal Kabupaten Boalemo dan/atau langgam arsitektur nasional dan/atau langgam arsitektur internasional.

Pasal 28

- (1) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (1) huruf d merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL dapat disusun oleh Pemerintah Daerah, masyarakat atau badan usaha.
- (3) RTBL yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari Kepala SKPD yang bertugas di bidang tata ruang.

Bagian Kedelapan

Persyaratan Amdal Bangunan Gedung

Pasal 29

- (1) Persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar hasil kajian yang tidak menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.
- (2) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kesembilan

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 30

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan

- b. persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (3) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan sistem penghawaan;
 - c. persyaratan pencahayaan;
 - d. persyaratan sanitasi; dan
 - e. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (4) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
 - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang;
 - c. persyaratan pandangan; dan
 - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (5) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan kemudahan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 31

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) harus direncanakan:
 - a. kuat/kokoh dengan mengikuti peraturan dan standar teknis meliputi struktur bawah dan struktur atas bangunan gedung;
 - b. stabil dalam memikul beban/kombinasi beban meliputi beban muatan tetap dan/atau beban muatan sementara yang ditimbulkan oleh gempa bumi, angin, debu letusan gunung berapi sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku; dan
 - c. memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan daktil agar tetap berdiri pada kondisi di ambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.
- (3) Ketentuan mengenai standar struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti SNI terkait yang berlaku.

Pasal 32

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh dengan:
 - a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklaturanya atau sesuai dengan SNI yang terbaru;
 - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
 - c. besi beton sesuai dengan nomenklaturanya;
 - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
 - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (*settlement*) yang melampaui toleransi;
 - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan
 - g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
 - a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan luas maksimum setiap bidang 12 (dua belas) m²;
 - b. hubungan pasangan bata dengan kolom sloof, ringbalok beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;
 - c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal 1/3 (sepertiga) dari tebal bata; dan
 - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kuda-kuda harus:
 - a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklaturanya;
 - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu;
 - c. perkuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban-beban; dan
 - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan rayap.

- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan dengan:
- a. profil dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklaturanya; dan
 - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan paku keling, las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standar.

Pasal 33

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

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

Pasal 34

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

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

Pasal 35

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

Pasal 36

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf a harus direncanakan dengan :
 - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjalaran api baik *horizontal*

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

Pasal 37

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
 - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
 - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
 - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam;
 - d. tingkat ketahanan api $\frac{1}{2}$ (setengah) jam.
- (2) Tahan kaca api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Bukaan-bukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.

Pasal 38

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf b harus direncanakan dengan:
 - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*); dan
 - b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi *detektor*, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, *hidran* kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak.

- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

Pasal 39

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

Pasal 40

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan meliputi:
 - a. peralatan komputer, televisi dan radio;
 - b. peralatan kesehatan dan kedokteran; dan
 - c. antena;
- (2) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.

Instalasi Listrik

Pasal 41

- (1) Instalasi listrik pada bangunan gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil-kecilnya.
- (2) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang waktu 1 (satu) menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (4) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik/Perusahaan Listrik Negara (PLN).

- (5) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi solar cell, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 42

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

Pasal 43

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

Persyaratan Kesehatan

Pasal 44

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, persyaratan sistem pencahayaan, persyaratan sistem sanitasi, dan persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ventilasi alami; dan
 - b. ventilasi mekanik/buatan.

- (3) Persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pencahayaan alami; dan
 - b. pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (4) Persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. sistem air bersih/air minum;
 - b. mekanisme pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - c. mekanisme pembuangan kotoran dan sampah; dan
 - d. mekanisme penyaluran air hujan.
- (5) Persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna; dan
 - b. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

Pasal 45

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a harus direncanakan sebagai berikut:
 - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas 5 % (lima persen) dari luas lantai setiap ruangan; atau
 - b. harus dapat melangsungkan pertukaran udara dalam ruangan sesuai dengan fungsi ruangan; dan
 - c. menyilang (cross) antara dinding yang berhadapan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

Pasal 46

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf b harus direncanakan:
 - a. Apabila ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) tidak memenuhi syarat;

- b. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam mengkonsumsi energi listrik; dan
 - c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara dalam ruangan sesuai dengan fungsi ruangan.
- (2) Pemilihan sistem ventilasi mekanik/buatan harus mempertimbangkan ada atau tidaknya sumber udara bersih.
 - (3) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi ruang parkir tertutup, baseman, toilet/WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.

Pasal 47

- (1) Untuk memenuhi persyaratan pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (3), setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan sesuai dengan fungsinya, termasuk pencahayaan darurat untuk bangunan gedung tertentu.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan penggunaan ruang.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai penggunaan ruang dalam bangunan gedung dan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi, serta tidak menimbulkan efek silau (pantulan).
- (5) Pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi.
- (6) Sistem pencahayaan buatan harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang/bangunan gedung, kecuali sistem pencahayaan buatan yang diperlukan untuk pencahayaan darurat.
- (7) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Persyaratan Sanitasi

Pasal 48

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan:

- a. sistem air bersih;
- b. mekanisme pengolahan air limbah dan/atau air kotor;
- c. sistem pembuangan sampah; dan
- d. mekanisme penyaluran air hujan.

Pasal 49

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf a harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf a harus direncanakan:
 - a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;
 - b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
 - c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung; dan
 - d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. bak penampungan air hujan; dan
 - b. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Daerah memberikan fasilitas penyediaan air bersih/air minum yang memenuhi standar.

Pasal 51

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

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

Pasal 53

- (1) Sistem pembuangan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf c harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan harus diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume sampah.
- (3) Perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan sampah pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung dilarang membuang sampah dan kotoran ke saluran.
- (2) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 55

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf d, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan *drainase* lingkungan kabupaten Boalemo.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan melalui ke sumur resapan dan/atau kolam resapan sebelum dialirkan ke jaringan *drainase* lingkungan Kabupaten Boalemo sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kecuali untuk daerah tertentu.
- (4) Apabila jaringan *drainase* Kabupaten Boalemo belum tersedia ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 56

- (1) Perencanaan bangunan gedung baru dilarang mempengaruhi jaringan *drainase* lingkungan Kabupaten Boalemo hingga menimbulkan gangguan terhadap sistem yang telah ada.
- (2) Perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan gedung tunggal atau massal pada satu hamparan tanah yang luas.

Pasal 57

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan, setiap bangunan harus menggunakan bahan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan.

- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan teknis mengenai persyaratan penggunaan bahan bangunan untuk bangunan gedung diatur berdasarkan pada pedoman dan standar teknis nasional yang berlaku (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan.
- (6) Penggunaan kombinasi bahan bangunan dalam satu bangunan dengan memperhatikan keserasian, keamanan, keselamatan, dan keawetan bangunan.
 - a. penggunaan bahan diprioritaskan pada aspek struktur utama (pondasi, kolom dan balok), dimana harus tahan gempa.
 - b. untuk bangunan non struktural pemakaian bahan diarahkan pada bahan yang mudah didapat, mudah dirawat, dan cukup tersedia di pasaran untuk perbaikan bila terjadi kerusakan.

Pasal 58

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, persyaratan kondisi udara dalam ruang, persyaratan pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan; dan
 - c. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal.
- (3) Persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengaturan temperatur/suhu dalam ruangan; dan
 - b. pengaturan kelembaban dalam ruangan.

- (4) Persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung; dan
 - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (5) Persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan jenis kegiatan; dan
 - b. persyaratan penggunaan peralatan dan/atau sumber bising lainnya di dalam dan di luar bangunan gedung.

Pasal 59

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) harus direncanakan:
 - a. mengikuti standar ukuran ruang dan gerak manusia;
 - b. mengikuti standar ukuran perabot/peralatan dalam ruang;
 - c. mengikuti standar ukuran tinggi dan lebar anak tangga;
 - d. mengikuti standar kapasitas dan waktu lift;
 - e. mengikuti standar ketinggian plafon untuk ruang tanpa AC dan ruang dengan menggunakan AC; dan
 - f. mengikuti standar railing dan pengaman lainnya pada dinding dan tangga.
- (2) Selain standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) komponen bangunan harus direncanakan menjamin keamanan secara konstruksi atau struktur yang tidak menimbulkan bahaya bagi penghuni/pengguna bangunan gedung.

Pasal 60

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) harus direncanakan:
 - a. dengan kelengkapan alat dan/atau instalasi pengkondisian udara (AC);
 - b. penetapan suhu dan kelembaban yang sesuai dengan kenyamanan penghuni; dan
 - c. mempertimbangkan penghematan energi.

- (2) Mempertimbangkan penghematan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mengikuti kebijakan Nasional dan tata aturan/disiplin pemakaian.

Pasal 61

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (4) harus direncanakan:
 - a. gubahan massa bangunan gedung, bukaan-bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung dan bentuk luar bangunan gedung yang tidak memberi pandangan yang tidak diinginkan;
 - b. penyediaan ruang terbuka hijau;
 - c. pencegahan terhadap silau, pantulan dan penghalang pandangan; dan
 - d. mempertimbangkan posisi bangunan gedung dan/atau konstruksi lainnya yang telah lebih dahulu ada.
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung dilarang membuat bukaan yang menghadap langsung ke bangunan gedung di *kavling*/persil milik tetangga.

Pasal 62

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (5) harus direncanakan:
 - a. mengurangi getaran ke tingkat yang diizinkan akibat kegiatan peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung; dan
 - b. membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan akibat kegiatan di luar bangunan gedung yang berupa alat transportasi dan peralatan produksi.
- (2) Mengurangi getaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan proteksi konstruksi terhadap getaran peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung.
- (3) Membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan penyediaan penyangga berupa jalur tanaman, dan/atau pembuatan tanggul tanah.

Persyaratan Kemudahan

Pasal 63

Persyaratan kemudahan bangunan gedung harus memenuhi:

- a. kemudahan hubungan antarruang dalam bangunan gedung; dan

- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 64

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

Pasal 65

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) harus direncanakan:
 - a. pintu dengan ukuran dan jumlahnya memenuhi standar;
 - b. koridor dengan ukuran lebar dan tinggi memenuhi standar; dan
 - c. tangga, ramp, lift, eskalator, dan/atau travelator yang cukup jumlah dan ukuran memenuhi standar pada bangunan gedung bertingkat.
- (2) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift.

Pasal 66

- (1) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lif harus mampu memberikan layanan yang optimal sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lif harus dilengkapi dengan lif kebakaran.

- (3) Lif kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa lif khusus kebakaran atau lif penumpang biasa atau lif barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lif harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 67

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

Pasal 68

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

- (4) Ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas harus mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 69

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

Pasal 70

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) huruf g yang direncanakan harus memenuhi ketentuan:
 - a. berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
 - b. jumlah satuan ruang parkir (SRP) sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

Persyaratan Bangunan Hijau

Pasal 71

- (1) Bangunan gedung dengan kriteria tertentu wajib memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau.
- (2) Persyaratan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipenuhi pada tahap perencanaan, tahap pelaksanaan, dan tahap pemanfaatan.
- (3) Kriteria bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara bertahap dengan Keputusan Bupati Boalemo.
- (4) Pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara bertahap dengan Peraturan Bupati Boalemo

Pasal 72

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau harus dipenuhi untuk:
 - a. bangunan gedung baru; dan

- b. bangunan gedung eksisting.
- (2) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf a sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pemanfaatan energi listrik;
 - b. pemanfaatan dan konservasi air;
 - c. kualitas udara dan kenyamanan termal;
 - d. pengelolaan lahan; dan
 - e. pelaksanaan konstruksi.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung eksisting sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf b sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pemanfaatan energi listrik;
 - b. pemanfaatan dan konservasi air;
 - c. kualitas udara dan kenyamanan termal; dan
 - d. manajemen operasional/pemeliharaan.
- (4) Pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau dilakukan pada tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan.

Pasal 73

- (1) Pengawasan pada tahap perencanaan dilakukan terhadap dokumen perencanaan teknis bangunan gedung.
- (2) Dokumen perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan oleh perencana yang memiliki IPTB.
- (3) IMB dapat diberikan terhadap perencanaan teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau.

Pasal 74

- (1) Penilaian dan pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau pada tahap pemanfaatan dilakukan melalui penilaian terhadap pemeliharaan, pengelolaan bangunan, dan pelaksanaan uji coba bangunan.
- (2) Pemeliharaan dan pengelolaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki IPTB.

- (3) Penilaian pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau dilakukan terhadap laporan pemeliharaan dan pengelolaan bangunan yang disampaikan secara berkala dan dipertanggungjawabkan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki IPTB.
- (4) SLF diterbitkan atas bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau berdasarkan hasil penilaian terhadap pemeliharaan dan pengelolaan bangunan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung hijau diatur dengan Peraturan Bupati Boalemo

BAB IV

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Pasal 75

- (1) Setiap orang atau Badan yang akan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan merawat bangunan gedung wajib terlebih dahulu memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) IMB ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua

Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 76

- (1) IMB diterbitkan apabila telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Mekanisme penerbitan IMB oleh lembaga perijinan daerah harus melalui rekomendasi dari TABG.
 - b. Formulir permohonan IMB yang diisi lengkap dan mencantumkan tanda tangan pemohon, diketahui oleh tetangga, Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Kepala Desa dan Camat;
 - c. Fotocopy KTP pemohon dan atau pemilik bangunan yang masih berlaku;
 - d. Fotocopy sertifikat hak atas tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah.
 - e. Surat pernyataan bermaterai cukup bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa yang ditandatangani oleh pemohon, pemilik tanah dan calon pemilik bangunan.

- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. *Advice planning*;
 - b. Gambar rencana arsitektur atau teknis meliputi Gambar Tapak Bangunan yakni letak bangunan, akses jalan, parkir, penghijauan/RTH, Denah, Tampak Depan dan Tampak Samping, Rencana Pondasi, Rencana Atap, Gambar Potongan, Gambar Instalasi dan sanitasi, Gambar Struktur meliputi gambar pondasi, kolom, balok, tangga, Plat lantai, rangka atap baja, Tanda tangan penanggung jawab gambar, Gambar letak sistem deteksi dan proteksi kebakaran yang disahkan oleh instansi teknis, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
 - c. Terhadap ketinggian bangunan yang ketinggian melebihi ketentuan dalam dokumen Perencanaan Kabupaten Boalemo pada kawasan intensitas tinggi harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan.
 - d. Terhadap bangunan cagar budaya, bangunan yang berada di kawasan cagar budaya dan bangunan yang berada pada garis sempadan sungai memerlukan rekomendasi/surat keterangan dari instansi teknis yang berwenang.
 - e. Kajian Lingkungan Hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - f. Terhadap bangunan menara telekomunikasi disamping harus memenuhi standard teknis juga diwajibkan melakukan sosialisasi yang dibuktikan dengan Berita Acara hasil sosialisasi dan daftar hadir dari warga sekitar lokasi pembangunan serta melalui persetujuan pemerintah setempat dan menyampaikan polis asuransi keselamatan bagi warga sekitar lokasi dalam radius minimal $\frac{1}{2}$ (seperdua) kali tinggi bangunan menara dimaksud.
- (4) Bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai selain syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) perlu dilengkapi dengan :
- a. Perhitungan struktur meliputi : perhitungan pondasi, kolom, balok, tangga, Plat lantai, rangka baja, dan rangka atap baja kecuali baja ringan.
 - b. Hasil penyelidikan tanah
 - c. Tanda tangan penanggung jawab penghitungan struktur.
- (5) Syarat teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) direncanakan dan dilaksanakan oleh orang atau badan yang mempunyai kualifikasi di bidangnya.

- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang persyaratan teknis akan diatur dalam Peraturan Bupati Boalemo tersendiri

Pasal 77

- (1) Permohonan formulir IMB yang diketahui oleh tetangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) huruf a adalah pemilik atau penghuni dari persil dan atau bangunan yang berbatasan langsung dengan persil yang akan dibangun.
- (2) Apabila permohonan formulir IMB yang diketahui oleh tetangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi tanpa ada alasan yang dapat diterima dan dipertanggungjawabkan, maka tidak menghalangi proses permohonan IMB sepanjang memenuhi persyaratan ketentuan teknis bangunan dan ketentuan administrasi lainnya.

Pasal 78

- (1) *Advice planning* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) huruf a diperoleh dari SKPD yang berwenang menerbitkan IMB.
- (2) *Advice planning* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan, paling sedikit memuat:
 - a. Fungsi bangunan;
 - b. Ketinggian maksimum bangunan;
 - c. Garis sempadan bangunan;
 - d. Koefisien dasar bangunan;
 - e. Koefisien lantai bangunan; dan
 - f. Ruang terbuka hijau.
- (3) Selain ketentuan yang diatur pada ayat (2), *Advice planning* dapat juga memuat ketentuanketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi rencana kegiatan.

Bagian Ketiga

Tatacara Penerbitan IMB

Pasal 79

- (1) Tata cara penerbitan IMB adalah sebagai berikut :
 - a. Pemohon mengajukan permohonan IMB secara tertulis kepada Bupati Boalemo atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan melampirkan syarat administrasi dan syarat teknis yang telah ditetapkan.

- b. apabila persyaratan permohonan lengkap maka permohonan diterima dan didaftar, serta pemohon diberi bukti pendaftaran;
 - c. apabila persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi surat keterangan kekurangan persyaratan.
 - d. Terhadap permohonan yang telah didaftar, selanjutnya dilakukan penelitian lapangan/lokasi untuk mengetahui kebenaran persyaratan administrasi dan teknis serta kesesuaian antara rencana kegiatan membangun dengan persil dan dokumen rencana Kabupaten Boalemo.
 - e. Apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan lengkap dan benar, maka Bupati Boalemo atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan IMB.
 - f. Apabila berkas permohonan dan persyaratan dinyatakan kurang lengkap dan tidak benar, maka Bupati Boalemo atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan IMB dengan disertai dengan alasan penolakan.
- (2) SKPD yang menerbitkan IMB dapat berkoordinasi dengan pihak lain guna memperoleh bahan pertimbangan sebagai dasar pemberian atau penolakan permohonan IMB.
- (3) Tata cara penerbitan IMB lebih lanjut diatur tersendiri dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 80

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung, dan salinan dokumen IMB harus tersedia di lokasi pekerjaan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib berdasarkan dokumen rencana teknis dalam Lampiran Keputusan IMB.
- (3) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berupa pembangunan bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan merawat bangunan gedung.
- (4) Selama pelaksanaan pembangunan penyelenggara pembangunan diharapkan memagar keliling dan atau memasang pengaman di tempat pembangunan tersebut.
- (5) Selama pelaksanaan pembangunan diharapkan memasang papan/tanda IMB di lokasi pembangunan yang mudah dilihat umum.

- (6) Pengecualian terhadap ketentuan yang ada dalam ayat (5) adalah pendirian rumah pribadi.

Pasal 81

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan gedung wajib dimulai paling lambat 6 (enam) bulan sejak ditetapkan IMB.
- (2) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkan IMB pelaksanaan mendirikan bangunan gedung belum dimulai, maka IMB tersebut dapat diperpanjang 2 (dua) kali dengan masing-masing waktu perpanjangan paling lama 6 (enam) bulan;
- (3) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditetapkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pelaksanaan pembangunan tidak dimulai, maka IMB batal demi hukum.
- (4) Masa berlaku IMB selama bangunan gedung masih berdiri dan tidak ada perubahan fungsi bangunan, perubahan bentuk dan luas bangunan gedung.
- (5) Ketentuan yang terkait dengan ini diatur tersendiri dalam Peraturan Daerah Dan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima

Perubahan IMB

Pasal 82

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

- (4) Permohonan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap :
 - a. perubahan penampilan arsitektur yang mempengaruhi struktur, struktur, dan utilitas penambahan atau pengurangan luas dan jumlah lantai;
 - b. perubahan fungsi bangunan.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemilik tidak mengajukan permohonan perubahan gambar rencana teknis atau permohonan baru maka IMB dapat dicabut.

Pasal 83

- (1) Syarat-syarat permohonan perubahan gambar rencana teknis adalah sebagai berikut :
 - a. Mengajukan permohonan secara tertulis;
 - b. Fotocopy KTP pemilik bangunan;
 - c. Gambar perubahan rencana teknis bangunan gedung;
 - d. IMB lama.
- (2) Syarat-syarat permohonan baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (4) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Bupati Boalemo.

Bagian Keenam

Pembatal Hukum IMB

Pasal 84

IMB dinyatakan batal demi hukum apabila :

- a. tidak ada aktifitas membangun selama 1 (satu) tahun sejak IMB terbit dan tidak mengajukan perpanjangan IMB;
- b. tidak ada aktivitas membangun selama 2 (dua) kali 1 (satu) tahun sejak perpanjangan IMB terbit; dan
- c. hak atas tanah hilang/hapus.

Pengawasan

Pasal 85

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan mendirikan bangunan gedung dilakukan oleh SKPD yang menerbitkan IMB dapat berkoordinasi dengan instansi terkait lainnya.
- (2) Pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan dan

lingkungannya, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB yang telah diterbitkan.

- (3) Dalam melakukan pengawasan, petugas dari instansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa lokasi kegiatan pelaksanaan mendirikan bangunan; dan
 - b. memerintahkan kepada pelaksana dan/atau pemilik bangunan untuk mengubah, memperbaiki, membongkar atau menghentikan sementara kegiatan mendirikan bangunan apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan IMB.
- (4) Apabila dipandang perlu petugas dapat meminta agar IMB beserta lampirannya diperlihatkan.
- (5) Petugas dalam melaksanakan pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan harus membawa:
 - a. Surat Tugas; dan
 - b. Kartu tanda pengenal.

BAB V

SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG (SLF)

Bagian Kesatu

Pasal 86

- (1) SLF bangunan gedung diberikan untuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) SLF bangunan gedung diberlakukan pertama kali untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun.
- (3) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diterbitkan oleh Bupati Boalemo atau pejabat yang ditunjuk dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

Pasal 87

Pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:

- a. Pemerintah Daerah dalam hal ini adalah SKPD teknis yang membidangi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung untuk bangunan bertingkat atau lebih dari 2 (dua) lantai.

- b. Penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian atau lembaga yang berkompeten di bidang bangunan gedung untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai.

Bagian Kedua

Persyaratan SLF Bangunan Gedung

Pasal 88

Persyaratan permohonan SLF bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai melampirkan persyaratan:

- a. Fotocopy KTP yang masih berlaku.
- b. Fotocopy IMB dan lampirannya.
- c. Fotocopy Kepemilikan bangunan.
- d. Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan/pengujian Kelaikan Bangunan Gedung beserta hasil pemeriksaannya dari SKPD teknis yang membidangi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 89

- (1) Pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati Boalemo atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan dengan dilampiri persyaratan.
- (2) Petugas memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan, dengan ketentuan:
 - a. apabila persyaratan permohonan lengkap maka permohonan didaftar dan pemohon diberi bukti pendaftaran.
 - b. apabila persyaratan permohonan tidak lengkap maka permohonan tidak dapat didaftarkan dan pemohon diberi bukti kekurangan persyaratan.
 - c. Petugas melakukan pemeriksaan Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan/ pengujian kelaikan bangunan gedung beserta hasil pemeriksaannya.
 - d. Pemilik bangunan gedung wajib memperbaiki bagian-bagian bangunan gedung yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Mekanisme penerbitan SLF oleh lembaga perijinan daerah harus melalui rekomendasi dari TABG.
- (4) Bupati Boalemo atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan SLF apabila persyaratan permohonan dinyatakan lengkap dan benar paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan didaftarkan.

- (5) Selama masa transisi diwajibkan bagi pemilik bangunan umum, bangunan pemerintah untuk segera menerbitkan SLF.

Pasal 90

- (1) Masa berlaku SLF ditetapkan sebagai berikut :
 - a. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF).
 - b. masa berlaku SLF untuk bangunan gedung bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai dan ditetapkan dalam jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pemilik SLF bagi bangunan lebih dari 2 (dua) lantai wajib melakukan pemeriksaan secara berkala setiap 5 (lima) tahun.
- (3) Terhadap bangunan gedung yang dilakukan perubahan fungsi diberlakukan perpanjangan SLF bangunan gedung setelah diterbitkannya IMB yang baru atas perubahan fungsi bangunan gedung tersebut.

Bagian Keempat

Bangunan Gedung Khusus Adat Dan Kearifan Lokal

Pasal 91

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

Pasal 92

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Pemerintah Daerah Kabupaten Boalemo dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati Boalemo.

Pasal 93

Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat di daerah Kabupaten Boalemo terdiri dari:

- a. Jembatan Dulupi
- b. Makam Sultan Hurudji di dalam Masjid Modelomo
- c. Atau bangunan lainnya sesuai dengan Peraturan Bupati dan atau SK Bupati.

Bagian Kelima

Bangunan Gedung Semi Permanen

Pasal 94

- (1) Bupati Boalemo atau Kepala SKPD yang berwenang dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
 - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
 - b. kegiatan pembangunan berupa kantor dan gudang proyek; dan

- c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi.

Pasal 95

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
 - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
 - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

Bagian Keenam

Bangunan Gedung Darurat

Pasal 96

- (1) Bupati Boalemo atau Kepala SKPD yang berwenang dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan penghunian berupa basecamp; dan
 - b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk bangunan gedung:
 - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
 - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan
 - c. kegiatan pembangunan berupa direksi keet atau kantor dan gudang proyek.

Pasal 97

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
 - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) yang sampai 5 (lima) tahun;
 - b. sifat struktur darurat; dan

- c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

Bagian Ketujuh

Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 98

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

Pasal 99

- (1) Bangunan gedung di seluruh Daerah Kabupaten Boalemo harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa untuk Zona 2 (dua) atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi kecamatan yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan
 - b. bangunan gedung tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindari runtuh total.

- (4) Bangunan gedung yang sudah didirikan sebelum Peraturan Daerah ini diterbitkan yang belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Pemerintah Daerah untuk mencapai konstruksi tahan gempa, dalam hal ini pelaksanaannya diawasi secara rutin oleh TABG.

BAB VI

PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Pasal 100

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

Pasal 101

- (1) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang akan digunakan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus mendapat persetujuan dari instansi teknis terkait.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bidang:
 - a. arsitektur;
 - b. struktur dan konstruksi;
 - c. mekanikal dan elektrik; dan
 - d. keahlian lainnya.

Pasal 102

- (1) Setiap orang yang akan membangun bangunan gedung harus menunjuk penyedia jasa perencanaan konstruksi yang memiliki Sertifikat dan/atau Ijin Pelaksana Teknis Bangunan dari instansi yang berwenang.

- (2) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menyusun dan membuat perencanaan teknis.
- (3) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil perencanaannya.

Pasal 103

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

Pasal 104

Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:

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

Bagian Kedua
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 105

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh SKPD terkait.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan gedung, dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.

Pasal 106

Kegiatan konstruksi meliputi:

- a. pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan;
- b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
- c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan;
- d. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan;
dan
- e. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

Pasal 107

- (1) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang telah disetujui oleh instansi teknis terkait.
- (2) Penyerahan hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan:
 - a. dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - b. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan;

- c. pedoman pengoperasian, pemeliharaan bangunan gedung, peralatan dan perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung; dan
- d. dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Pasal 108

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dan pertanggungjawaban terhadap tenaga kerja konstruksi.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus dilakukan oleh pelaksana pembangunan yang dapat berbentuk badan usaha atau perorangan.
- (3) Pelaksana pembangunan yang berbentuk badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus memiliki izin usaha jasa konstruksi dari Bupati Boalemo.
- (4) Pelaksana pembangunan perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan/atau sertifikat keahlian kerja sesuai ketentuan ketentuan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pelaksana pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati Boalemo.

Pasal 109

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab pemilik bangunan gedung dan/atau perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan konstruksi, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (3) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Bagian Ketiga

Pengawasan Konstruksi

Pasal 110

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.

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

Pasal 111

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

Pasal 112

- (1) Pelaporan oleh pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (5) dilakukan sejak dimulainya pelaksanaan kegiatan pembangunan dan hasil tahapan perkembangan pembangunan bangunan gedung secara berkala.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan gedung terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, pengawas pelaksanaan wajib menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung serta melaporkan kepada Dinas terkait.
- (3) Berdasarkan laporan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Dinas terkait:
 - a. melakukan penilaian terhadap kesesuaian IMB; dan/atau
 - b. memerintahkan kepada pemilik untuk menunjuk pengkaji teknis melakukan kajian teknis terhadap dampak negatif terhadap lingkungan.

- (4) Apabila berdasarkan hasil penilaian dan/atau kajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) masih dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, Dinas dapat memberikan persetujuan untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan setelah mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan.

Pasal 113

Pelaksana dan pengawas konstruksi bangunan gedung bertanggung jawab atas:

- a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dengan dokumen rencana teknis yang disetujui dalam IMB;
- b. Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3);
- c. kebersihan dan ketertiban lingkungan; dan
- d. dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan

BAB VII

PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 114

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

Pasal 115

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kedua
Pemeliharaan Bangunan Gedung
Pasal 116

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

Pasal 117

- (1) Kepala Dinas dapat menetapkan suatu bangunan gedung baik sebagian atau seluruhnya tidak laik dihuni apabila ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan/atau lingkungan.
- (2) Kepala Dinas dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan/atau menutup bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan.
- (3) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu yang ditetapkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak laik dihuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati Boalemo.

Pasal 118

- (1) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1) meliputi:
 - a. menjaga persyaratan penggunaan ruang pada bangunan gedung agar tetap terpenuhi sesuai izin;
 - b. menjaga dan membatasi pemakaian dan pembebanan dalam batas kemampuan sistem struktur bangunan gedung;
 - c. menjaga dan memelihara kualitas dan kuantitas sistem mekanikal dan elektrik bangunan gedung agar selalu dalam keadaan baik dan siap pakai;

- d. menghindari kegiatan-kegiatan dan penggunaan yang dapat membahayakan keselamatan dan keamanan penghuni bangunan gedung; dan
 - e. menghindari bahaya pencemaran dan ketidakserasian lingkungan
- (2) Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa konstruksi pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
 - (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan, dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
 - (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian perpanjangan SLF.
 - (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa konstruksi pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati Boalemo.

Pasal 119

- (1) Pemilik dan/atau pengelola bangunan gedung bertanggung jawab atas terlaksananya pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1).
- (2) Divisi pemelihara bangunan gedung yang ditunjuk oleh pemilik bangunan gedung bertanggung jawab atas pelaksanaan dan hasil pemeliharaan bangunan gedung sehingga terpenuhi fungsi pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1).

Pasal 120

- (1) Tugas divisi pemelihara bangunan gedung terhadap fisik bangunan gedung dan pekarangan meliputi antara lain:
 - a. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur tampak luar bangunan gedung sehingga rapi dan bersih;

- b. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur ruang dalam serta perlengkapannya;
 - c. memelihara secara baik dari teratur sarana jalan keluar sebagai sarana penyelamatan penghuni;
 - d. menyediakan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai dan berfungsi secara baik;
 - e. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur struktur bangunan gedung dari pengaruh korosi, cuaca, kelembaban, dan/atau pembebanan di luar batas kemampuan struktur;
 - f. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur pelindung struktur;
 - g. memelihara secara baik dan teratur kondisi halaman, terutama dalam hal tersedia dan berfungsinya unsur-unsur saluran pelimpah/resapan serta penerangan halaman untuk kepentingan umum;
 - h. memelihara secara baik dan teratur kondisi dan permukaan tanah/halaman, unsur-unsur pertamanan halaman maupun taman dalam bangunan gedung; dan
 - i. menjaga kebersihan dalam bangunan gedung, pekarangan dan lingkungan.
- (2) Tugas divisi pemelihara bangunan gedung terhadap instalasi perlengkapan bangunan gedung serta peralatan bantu pemelihara antara lain:
- a. memelihara secara baik dan teratur sistem Instalasi dan perlengkapan bangunan gedung sesuai prosedur operasi dan pemeliharaan yang ditentukan;
 - b. melakukan cara pengoperasian yang benar oleh petugas yang ahli sesuai bidangnya;
 - c. tidak melakukan perubahan/penambahan pemakaian daya diluar batas daya dan jaringan instalasi yang terpasang;
 - d. melakukan inspeksi secara periodik sebagai bagian dari perawatan *preventif*;
 - e. melakukan pembersihan, pelumasan, penggantian suku cadang atau reparasi besar pada mesin/peralatan secara periodik;
 - f. melakukan kalibrasi terhadap semua alat-alat ukur atau alat kendali otomatis;
 - g. melakukan upaya penghematan pemakaian listrik dan air atau sumber energi lainnya;

- h. mengurus izin/sertifikat laik pakai untuk peralatan instalasi tertentu secara periodik kepada instansi yang terkait;
- i. melakukan pemeliharaan secara baik unsur dan peralatan bantu pemeliharaan sesuai prosedur operasi dan pemeliharaan;
- j. melakukan cara-cara pengoperasian peralatan bantu pemeliharaan secara benar oleh petugas yang ahli;
- k. melakukan pembersihan pelumasan peralatan bantu pemeliharaan secara periodik;
- l. membuat rencana dan penjadwalan pemeliharaan dan penggantian peralatan/suku cadang; dan
- m. membuat catatan pemeliharaan tentang pengetesan, perbaikan dan penggantian alat-alat/suku cadang yang telah dilaksanakan.

Pasal 121

- (1) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (3) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (2) Pemilik atau pengelola bangunan gedung wajib menyampaikan laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (4) kepada Dinas secara berkala sekurang-kurangnya setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (3) Laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan ditanda tangani oleh pengawas teknis sesuai bidang pemeliharaan serta diketahui manajer divisi pemeliharaan bangunan gedung.
- (4) Laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan (3) digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk penerbitan perpanjangan SLF.

Bagian Ketiga

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 122

Perawatan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa konstruksi perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 123

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan perawatan harus dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan sebagai dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Bagian Keempat **Pemeriksaan Berkala**

Pasal 124

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

Bagian Kelima **Pengawasan**

Pasal 125

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah Boalemo pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.

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

Pasal 126

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

Bagian keenam

Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 127

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

Pasal 128

- (1) Pemerintah Daerah Boalemo melakukan identifikasi dan dokumentasi serta menyusun daftar bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dengan melalui usulan dari:
 - a. pemilik bangunan gedung;
 - b. masyarakat; dan
 - c. Pemerintah Daerah Provinsi dan/atau Pemerintah Pusat.
- (2) Tim ahli pelestarian bangunan gedung memberi pertimbangan untuk penetapan bangunan gedung yang dilestarikan.
- (3) Bupati Boalemo atas usulan Kepala SKPD yang bertugas di bidang bangunan gedung menetapkan bangunan gedung yang dilestarikan berskala lokal/Daerah.

Pasal 129

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi klasifikasi:
 - a. pratama, yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestarian serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung;
 - b. madya, yang secara fisik bentuk asli eksteriornya tidak boleh diubah, sedangkan tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian; dan
 - c. utama, yang secara fisik bentuk aslinya tidak boleh diubah.
- (2) Pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung berdasarkan tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyertakan ahli di bidang pelestarian serta mengikuti kaidah-kaidah pelestarian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus melalui proses penerbitan IMB.

Bagian Ketujuh

Pembongkaran

Pasal 130

- (1) Setiap kegiatan pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau Persetujuan rencana teknis bongkar oleh Pemerintah Daerah Boalemo.