



**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI
NOMOR 14 TAHUN 2013**

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SERDANG BEDAGAI,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 ayat (4), Pasal 98 ayat (3) dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang – Undang Nomor 36 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Samosir dan Kabupaten Serdang Bedagai di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 151, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4346);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran

- Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang 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);
 6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
DAERAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI
dan
BUPATI SERDANG BEDAGAI

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BABI
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2. Daerah adalah Kabupaten Serdang Bedagai.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati Serdang Bedagai beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Bupati adalah Bupati Serdang Bedagai.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Serdang Bedagai.
6. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di Lingkungan Kabupaten Serdang Bedagai;
8. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah adalah Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Serdang Bedagai.
9. Petugas adalah seorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Teknis tugas penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Serdang Bedagai.
10. Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu adalah Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Serdang Bedagai.
11. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
12. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
13. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
14. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
15. Perencana arsitektur bangunan gedung adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan arsitektur bangunan gedung yang mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.
16. Perencana struktur bangunan gedung adalah penyedia jasa orang

- melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahterimakan.
19. Tim ahli bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
 20. 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.
 21. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
 22. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
 23. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya 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.
 24. Bangunan gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara seperti : gedung kantor, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, dan rumah negara, dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, APBD dan/atau perolehan lainnya yang sah.
 25. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
 26. Bangunan gedung lainnya adalah suatu perwujudan fisik arsitektur sebagai bagian dari lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan

39. Mengubah bangunan gedung ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa merubah fungsi bangunan.
40. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
41. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
42. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
43. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
44. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, seta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
45. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenannya mendirikan bangunan gedung, dihitung dari sempadan jalan, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi pantai, tepi saluran, tepi rel kereta api, dan merupakan batas antara bagian persil atau tapak yang boleh dibangun dan tidak boleh dibangun;
46. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkatGSJ adalah garis maya yang merupakan batas Ruang Milik Jalan (Rumija).
47. 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.
48. 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.

57. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL adalah rencana kerja dan atau pedoman kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.
58. Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah rencana kerja dan atau pedoman kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.
59. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan yang dibuat oleh perusahaan industri yang sifatnya mengikat dalam menunjang program pembangunan industri yang berwawasan lingkungan.
60. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
61. Permohonan IMB adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kabupaten untuk mendapatkan IMB.
62. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
63. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
64. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
65. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

- gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
73. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan Pemerintah Kabupaten dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
 74. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Perundang-Undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
 75. Penidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah pejabat penidik pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
 76. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

Bagian Kedua Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1 Maksud

Pasal 2

Maksud dari Peraturan Daerah ini adalah sebagai acuan untuk mengatur, mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Paragraf 2 Tujuan

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Paragraf 3 Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup dalam Peraturan Daerah ini meliputi :

- j. memberikan insentif dan disinsentif sebagai bentuk pentaatan dan pembinaan.

Paragraf 2 Tanggungjawab Bupati

Pasal 6

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, maka Bupati bertanggungjawab atas:

- a. pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung;
- d. pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
- e. pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan cagar budaya;
- f. pengelolaan sistem informasi bangunan gedung; dan
- g. pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 3 Tanggungjawab Bupati

Pasal 7

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berkewajiban :

- a. memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. mengelola informasi penyelenggaraan bangunan gedung sehingga mudah diakses oleh masyarakat;
- c. menerima, menampung dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan prosedur yang berlaku; dan
- e. melaksanakan penegakan hukum sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 8

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten Serdang Bedagai.

- g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya;
 - h. bangunan rumah tinggal dan rumah toko (ruko) yang juga sekaligus difungsikan sebagai sarang burung walet.
- (4) Bangunan dengan fungsi sosial dan budaya mempunyai 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;
 - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olahraga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan gedung dengan fungsi khusus mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai resiko bahaya tinggi dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan;
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung dengan fungsi gedung lainnya meliputi : fungsi pelengkap/pendukung bangunan gedung meliputi : fungsi pertandaan, fungsi sarana/prasarana infrastruktur, makam/tugu.
- (7) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi atau yang disebut fungsi campuran adalah suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kapling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 11

- (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 diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang daerah dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi dibedakan atas:
 - a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang, dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian dibedakan atas :
 - a. bangunan gedung bertingkat tinggi, dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang, dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah, dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.
- (9) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan posisinya terhadap akses jalan dibedakan atas:
 - a. bangunan di tepi jalan utama;
 - b. bangunan di tepi jalan arteri;
 - c. bangunan di tepi jalan kolektor;
 - d. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
 - e. bangunan di tepi jalan lingkungan;
 - f. bangunan di tepi jalan desa;
 - g. bangunan di tepi jalan setapak.
- (10) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan dibedakan:
 - a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
 - c. bangunan gedung milik perorangan.

Bagian Ketiga **Perubahan Fungsi Bangunan Gedung**

Pasal 13

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (6) melalui permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan penggunaan bangunan ruang suatu bangunan atau bagian dari bangunan gedung dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung, pengguna serta lingkungan.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, dan/atau penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan gedung, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi aksesibilitas pada lingkungan.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi/kawasan, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi/kawasan yang baru harus disesuaikan.

- b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
 1. persyaratan keselamatan;
 2. persyaratan kesehatan;
 3. persyaratan kenyamanan; dan
 4. persyaratan kemudahan/aksesibilitas.
- (5) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung untuk bangunan gedung adat, bangunan tradisional, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 16

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah

Pasal 17

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah, seperti hak milik, HGB, HGU, GPL, dan hak pakai, atau status hak tanah lainnya berupa akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya.
- (3) Status hak atas tanah berupa tanah adat, tanah ulayat diatur dalam peraturan tersendiri.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 19

- (1) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dengan tujuan terjaminnya keselamatan pengguna dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (2) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota.
- (3) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung.
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Prosedur dan tata cara penerbitan IMB, serta penetapan besaran biaya retribusi IMB diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai dan harus diselenggarakan secara mudah, akurat, tepat waktu dan transparan.
- (5) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (6) Informasi tentang rencana kota/wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
 - a. ketentuan zonasi kawasan;
 - b. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - c. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - d. KDB, KLB, KDH, dan KTB maksimum yang diizinkan;
 - e. jaringan utilitas kota; dan
 - f. ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan
- (7) IMB untuk bangunan gedung milik pemerintah diatur dalam peraturan tersendiri.

- gambar/siteplan/ situasi, denah, tampakdan gambarpotongan;
2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
 3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
 4. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 5. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
 6. spesifikasi umum bangunan gedung;
 7. perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
 8. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal danelektrikal);
 9. rekomendasi instansi terkait.
- (5) Untuk proses pemberian IMB bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
 - (6) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.
 - (7) Dalam hal masyarakat memiliki keterbatasan dalam menyiapkan dokumen rencana teknis bangunan, pemerintah menyiapkan beberapa pilihan prototip rencana teknis bangunan, sesuai dengan kondisi dan adat budaya setempat.

Paragraf 4

IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 21

- (1) Pengajuan Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari Bupati dan instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan pendapatmasyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 5

Penangguhan Penerbitan IMB

Pasal 22

- (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila :

- c. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan;
 - d. pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah berhenti selama 12 (dua belas) bulan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Paragraf 9 **Kegiatan yang Tidak Memerlukan IMB**

Pasal 26

Kegiatan yang tidak memerlukan IMB :

- a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
- b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi) dengan sisi mendarat terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m³ (dua belas meter kubik), kecuali bangunan sarang burung walet yang diatur dalam peraturan tersendiri;
- e. bangunan sementara atau darurat.

Paragraf 10 **Kelembagaan**

Pasal 27

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai tentang IMB.
- (2) Penerbitan IMB bangunan gedung dengan fungsi dan batasan tertentu harus memperoleh Rekomendasi Ijin Pemanfaatan Ruang dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD), sesuai dengan ketentuan terkait.
- (3) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan

ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.

- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi/kawasan yang bersangkutan, yang diberlakukan per kapling, perpersil, dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan GSB dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (6) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
- (7) Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).
- (8) Dalam hal terjadi pelebaran jalan yang mengakibatkan GSB di kawasan tersebut tidak sesuai dengan peraturan teknis yang berlaku, akan ditetapkan lanjut dalam Peraturan Bupati..

Pasal 35

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar sejajar dengan as jalan (rencana jalan) ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.
- (2) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi/kawasan yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud

diperbolehkan melewati batas pekarangan.

- (10) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau yang akan dibangun, atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.
- (11) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi:
 - a. bangunan pertandaan;
 - b. tempat sampah;
 - c. bak bunga;
 - d. gardu jaga;
 - e. pelataran parkir;
 - f. gardu telepon umum;
 - g. gardu ATM;
 - h. hidran air;
 - i. kamar mandi/WC umum.

Pasal 36

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai, diukur dari garis pasang tertinggi sejauh minimum 100 (seratus) meter, bilamana tidak ditentukan lain.
- (2) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai atau danau strategis Nasional, diukur sejauh minimum 100 (seratus) meter dari bibir sungai atau danau, bilamana tidak ditentukan lain.
- (3) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai atau danau strategis Provinsi, diukur sejauh minimum 50 (lima puluh) meter dari bibir sungai atau danau, bilamana tidak ditentukan lain.
- (4) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai atau danau strategis Kabupaten, diukur sejauh minimum 25 (dua puluh lima) meter dari bibir sungai atau danau, bilamana tidak ditentukan lain.
- (5) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai tidak bertanggung dalam kota, diukur sejauh minimum 10 (sepuluh) meter dari bibir sungai, bilamana tidak ditentukan lain.
- (6) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai bertanggung dalam kota, diukur sejauh minimum 5 (lima) meter dari bibir sungai, bilamana tidak ditentukan lain.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli.

tembus pandang.

- (7) Pagar pada kapling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

Pasal 39

- (1) Pintu pekarangan harus membuka ke dalam dan/atau tidak boleh melebihi GSI.
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut untuk bangunan rumah tinggal minimum 8 m (delapan meter) dan untuk bangunan bukan rumah tinggal minimum 20 m (dua puluh meter) dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, letak pintu pagar untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.
- (4) Oprit jalan keluar/masuk tidak boleh menggunakan ruang milik jalan.
- (5) Untuk bangunan tunggal lebar jalan masuk pekarangan maksimum 50% (lima puluh per seratus) dari lebar persil.

Pasal 40

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai dengan yang lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 4 (empat) meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan 1 (satu) lantai, jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan yang lainnya ditambah dengan 0,5 (nol koma lima) meter.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 41

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa

teknologi, atau keberadaannya akan berpengaruh pada arsitektur kawasan dan/atau berdampak pada lingkungan sekitarnya;

- b. bangunan gedung yang dirancang berdasarkan karya sayembara, desain arsitektur yang diselenggarakan harus menciptakan unggulan/masterpiece arsitektur kota, arsitektur berskala regional, arsitektur berskala internasional; dan
- c. apabila bangunan gedung memiliki kekhususan teknologi, maka Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilengkapi dengan pakar teknologi terkait secara ad hoc.

Pasal 44

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Tata letak bangunan gedung pada tapak harus :
 - a. menjamin ketersediaan area pengamanan bangunan gedung berupa ruang terbuka di sebagian atau di sepanjang batas tapak bangunan gedung;
 - b. mempertimbangkan fungsi bagian bangunan gedung yang memanfaatkan dinding batas tapak, sehingga dimungkinkan untuk berfungsi sebagai media sirkulasi evakuasi/penyelamatan bila terjadi kebakaran; dan
 - c. menjamin keselamatan bangunan cagar budaya di sebelah tapak bangunan gedungnya
- (4) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (5) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.
- (6) Khusus untuk pemakaian bahan atap rumbia, ijuk, dan bahan organik lainnya harus mempertimbangkan aspek keamanan dari bahaya

Pasal 50

- (1) Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 15 cm (lima belas sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau paling tinggi 120 cm (seratus dua puluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Pada bangunan khusus/monumental, tinggi lantai dasar suatu bangunan paling tinggi 120 cm (seratus dua puluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (3) Apabila tinggi tanah pekarangan terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan yang tinggi antara jalan dengan tanah asli suatu perpejalan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan oleh Dinas dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).
- (4) Penetapan ketinggian permukaan lantai dasar bangunan tidak boleh merusak keserasian lingkungan dan/atau merugikan pihak lain.
- (5) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
 - a. sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
 - c. dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.
- (6) Pada daerah rawan banjir/rob, ketinggian lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 100 cm (seratus sentimeter) di atas muka air laut pasang tertinggi.
- (7) Pencapaian ketinggian lantai dasar bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dapat dilakukan dengan timbunan atau lantai konstruksi/ bangunan panggung.
- (8) Timbunan pada daerah rawan banjir/rob ditentukan paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas permukaan jalan.
- (9) Daerah-daerah rawan banjir/rob sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 51

- (1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf e dapat berupa tanaman atap atau penanaman pada sisi

Paragraf 4
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi, dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku.
- (2) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak besar dan penting diterapkan dengan adanya penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL), dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) ditandai oleh instansi terkait.
- (4) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak besar dan penting dan/atau yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan riilnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar dan/atau untuk kawasan Industri, dan/atau bangunan dengan fungsi perhotelan, dan/atau perumahan real estate; dan/atau bangunan gedung pariwisata, dan/atau bangunan gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian lebih dari 60 m (enam puluh meter), didahului dengan menyertakan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.
- (5) Bagi pemohon yang mengajukan IMB sesuai dengan ayat (2) dan ayat (3) pasal ini, dalam mengajukan PIMB harus dilengkapi dengan dokumen AMDAL.
- (6) Khusus untuk bangunan darang burung walet, harus dilengkapi dengan rencana IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah).
- (7) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan PIMB dapat dicabut.

Paragraf 5
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 57

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan

harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan peraturan dan SNI terkait.

- (7) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan peraturan dan SNI terkait.
- (8) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
- (9) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
- (10) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (8) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
- (11) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (12) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (13) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.
- (14) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan pedoman dan standar teknis yang berlaku

pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

- (6) Apabila perencanaan bangunan menggunakan teralis atau jeruji besi maka harus mempertimbangkan evakuasi kebakaran.

Pasal 68

- (1) Sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.

Pasal 69

- (1) Ketahanan terhadap api untuk komponen struktur utama dan komponen lainnya harus sesuai dengan SNI yang berlaku.
- (2) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (3) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi unsur bangunan dan bahan pelapisan berdasarkan jenis dan ketebalan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (4) Bahan bangunan yang dapat digunakan untuk elemen bangunan harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahanan terhadap api dan sifat penjalaran api pada permukaan.
- (5) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau mudah menyalakan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran maupun di bagian lainnya dalam bangunan di mana terdapat sumber api.

Pasal 70

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib menggunakan suatu sistem alarm otomatis sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem hidran sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh sistem sprinkler yang dapat melindungi setiap lantai bangunan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasal 74

- (1) Setiap bangunan atau bangun-bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standar teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (2) Instalasi penangkal petir sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada di dalamnya.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala oleh pemilik bangunan gedung dan bangun bangunan.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan perubahan bangunan tersebut.

Paragraf 2

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 75

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf b, meliputi persyaratan :

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

Pasal 76

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 huruf a harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (3) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting bagi lingkungan harus memenuhi kriteria:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
 - b. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna

Pasal 79

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (3) Air kotor harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota.
- (4) Apabila jaringan drainase lingkungan/kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini belum tersedia, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang diisyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (6) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (7) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (8) Khusus untuk bangunan sarang burung walet, harus dilengkapi dengan IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah).

Pasal 80

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.

pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.

- (4) Di lingkungan yang belum terjangkau pelayanan pengangkutan sampah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka sampah-sampah tersebut harus dikelola dengan cara-cara yang aman dan tidak merusak lingkungan.
- (5) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.
- (6) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 83

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 huruf c, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruangan sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Luas ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini diperhitungkan minimum 5% (lima per seratus) dari luas lantai ruangan.
- (5) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disediakan jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (6) Sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) pasal ini antara lain terdiri dari kipas angin dan Air Conditioner (AC).
- (7) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Untuk ruang dalam yang menggunakan ventilasi mekanik/buatan harus dilengkapi pula dengan lobang ventilasi yang berhubungan langsung atau tidak langsung dengan ruang luar, sebagai antisipasi apabila listrik padam.
- (9) Penggunaan ventilasi mekanik/buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bagian bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3

Persyaratan Kemudahan /Aksesibilitas

Pasal 85

Persyaratan kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf c, meliputi persyaratan :

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 86

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia, perempuan dan anak-anak.
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 huruf b, meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruangan ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 87

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 88

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (1) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.

kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktifitas dalam bangunan gedung.

- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 92

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 merupakan area parkir yang diperuntukkan untuk kendaraan bermotor roda dua dan roda empat atau lebih.
- (2) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dapat berupa:
 - a. area parkir terbuka (lapangan/halaman); dan
 - b. area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir).
- (3) Penentuan luas area parkir harus memperhatikan fungsi bangunan, besaran aktifitas, kapasitas kendaraan yang ditampung dan memperhitungkan luas area sirkulasi kendaraan.
- (4) Penentuan luas area parkir harus memperhatikan fungsi bangunan, besaran aktifitas, kapasitas kendaraan yang ditampung dan memperhitungkan luas area sirkulasi kendaraan.
- (5) Area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang menggunakan ramp spiral harus memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan serta kelancaran sirkulasi kendaraan.
- (6) Tinggi ruang bebas struktur pada area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dalam ayat (2), harus mempertimbangkan tinggi kendaraan yang direncanakan ditampung dalam bangunan parkir.
- (7) Setiap lantai bangunan/gedung parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman yang kuat.
- (8) Perencanaan area parkir terbuka dan perencanaan area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir), diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (9) Penentuan luas area parkir minimum untuk bangunan pendidikan, klinik, lembaga keuangan, dan swalayan yang memanfaatkan bangunan rumah tinggal harus diatur dalam peraturan tersendiri.

Pasal 96

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
 - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
 - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
 - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 97

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (4) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
 - a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan

- a. sesuai dengan rencana tataruang;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud harus :
- a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung pada hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus mendapatkan ijin dari instansi terkait yang dikeluarkan berdasarkan pendapat para ahli.
- (4) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat(2), dan ayat (3) harus memenuhi standarteknis yang berlaku.

Paragraf 6 Pengendalian Perencanaan Pembangunan

Pasal 101

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan gedung harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, kenyamanan, keserasian bangunan dengan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan gedung harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai hidangnya masing-masing

pasal ini harus disesuaikan dengan titik-titik tempat/lokasi pertandaan yang ditetapkan dengan keputusan Bupati.

- (6) Bangunan pertandaan harus memenuhi persyaratan struktur yang kuat dan aman serta tidak membahayakan lingkungan dan keselamatan umum.

Paragraf 3 **Bangunan Menara Telekomunikasi**

Pasal 104

- (1) Bangunan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102, harus kuat menahan beban angin, gempa dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.
- (2) Penetapan ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (3) Perletakan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan.
- (4) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan.
- (5) Menara telekomunikasi bersama (co location) ditetapkan berdasar kepadatan bangunan.
- (6) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pasal ini, titik lokasinya mengacu pada ketentuan yang berlaku.
- (7) Menara telekomunikasi di atas bangunan harus mempertimbangkan struktur bangunannya.

Paragraf 4 **Bangunan Makam dan/atau Bangunan Tugu**

Pasal 105

- (1) Bangunan makam dan/atau bangunan tugu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102, harus mempertimbangkan struktur bangunan dan memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.
- (2) Penetapan ketinggian bangunan makam dan/atau bangunan tugu harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (3) Perletakan bangunan makam dan/atau bangunan tugu menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan.

- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Khusus untuk bangunan milik pemerintah, diterapkan pemakaian simbol tradisional dan langgam arsitektur lokal.
- (4) Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional

Pasal 110

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Persyaratan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat di dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh
Bangunan Gedung Semi Permanen dan
Bangunan Gedung Darurat

Pasal 111

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

- pekerjaan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
 - (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
 - (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
 - (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
 - (6) Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
 - (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 115

- (1) Kegiatan pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (3) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip untuk bangunan type sederhana.
- (4) Gambar prototip bangunan gedung type sederhana diberikan secara masyarakat secara gratis.

- c. syarat umum dan syarat teknis,
- d. rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau
- e. laporan perencanaan.

Paragraf 3 **Penyedia Jasa Perencanaan Teknis**

Pasal 117

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencana arsitektur;
 - b. perencana stuktur;
 - c. perencana mekanikal;
 - d. perencana elektrik;al;
 - e. perencana pemipaan (plumber);
 - f. perencana proteksi kebakaran;
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 4 **Pelaksanaan Konstruksi**

Pasal 118

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan

pekerjaan.

- (7) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 120

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (2) mengikuti ketentuan :
 - a. untuk bangunan gedung sampai dengan 2 (dua) lantai atau dengan luas sampai dengan 500 m² (lima ratus persegi) dapat dilakukan oleh tenaga ahli/tenaga terampil yang berpengalaman melaksanakan pekerjaan konstruksi bangunan gedung;
 - b. untuk bangunan lebih dari 2 (dua) lantai atau dengan luas lebih dari 500 m² (lima ratus persegi) atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan;
- (2) Pelaksana harus bertanggung jawab terhadap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus sesuai dengan dokumen perencanaan dan persyaratan teknis serta peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasal 121

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi, pada lokasi pelaksanaan konstruksi harus dipasang papan nama kegiatan/proyek yang mudah dilihat masyarakat umum dan pada batas pekarangan harus dipagari setinggi paling rendah 2,5 m (dua koma lima meter), dengan memperhatikan keamanan, keserasian dan kebersihan sekelilingnya dan pagar tidak melampaui GSJ.
- (2) Untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pagar kegiatan/proyek harus dibuat dengan konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan dan mengganggu.

Pasal 122

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, penggalian pondasi atau basement yang memerlukan dewatering (penurunan muka air)

- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Pasal 126

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin dari Dinas.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 berwenang:
 - a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
 - b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;
 - c. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - d. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
 - e. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
 1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 2. peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Paragraf 6

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 127

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah.

Pasal 130

- (1) Pemerintah Daerah khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung, melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 7

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 131

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, dan Pasal 13.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:

Pasal 132

- (1) Dinas menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Prosedur dan tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 133

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung sesuai fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 134

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 huruf c harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-

dimaksud dalam ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

- (8) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 4 Pemeriksaan Berkala

Pasal 136

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh Dinas dengan ketentuan:
 - a. untuk bangunan gedung setiap 5 (lima) tahun sekali; dan
 - b. untuk bangun-bangunan setiap 1 (satu) tahun sekali.
- (4) Atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Dinas mengadakan penelitian mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (5) Dinas memberikan SLF apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan teknis dan administratif.
- (6) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.

Paragraf 5 Perpanjangan SLF

Pasal 137

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu:
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan

Paragraf 6
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 138

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

Paragraf 7
Pelestarian

Pasal 139

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang harus dilaksanakan secara tertib administratif dan dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pelestarian, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini meliputi kegiatan perbaikan, pemugaran, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pemerintah Daerah menyusun Tupoksi terkait kegiatan pelestarian pada instansi yang berwenang.
- (7) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini serta teknis pelaksanaan

lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (4) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan fungsinya, maka fungsi yang baru harus memperhatikan kesesuaian bangunannya dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung dan atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.

Pasal 143

- (1) Bupati dapat menetapkan atau memberikan insentif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan/atau dilestarikan.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk:
 - a. keringanan dan/atau pembebasan pajak dan/atau retribusi;
 - b. bantuan dana untuk pemeliharaan, perawatan dan/atau perbaikan; atau
 - c. bentuk insentif lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan.
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan dan kemampuan Pemerintah Daerah.

Pasal 144

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung atau pihak lain yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, system struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Paragraf 10
Pemugaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 145

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (3) Penambahan bangunan baru pada bangunan cagar budaya klasifikasi madya dan pratama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, harus memperhatikan ketentuan yang berlaku.

Pasal 146

Dalam hal pemanfaatan terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan tidak dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144 dan Pasal 145, maka Bupati berwenang untuk:

- a. menghentikan pemanfaatan dan/atau kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemugaran terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, untuk selanjutnya dilakukan pengkajian terhadap rencana pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, dan pemugaran oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dengan berpedoman pada peraturan perundangundangan yang berlaku.
- b. memberikan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana kepada pemilik dan/atau pengguna sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Pembongkaran

Paragraf 1
Umum

Pasal 147

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

- jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Perencanaan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. mekanisme perobohan bangunan; dan
 - b. pengawasan pelaksanaan perobohan bangunan.
 - (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
 - (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4 Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 150

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam Surat Perintah Pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna gedung.
- (4) Pekerjaan merobohkan bangunan dimulai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah Surat Ketetapan Pembongkaran diterima.
- (5) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan dokumen perencanaan perobohan bangunan yang disahkan dalam rekomendasi dari Dinas.

Paragraf 5 Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 151

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.

- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:
 - a. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
 - b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
 - c. Bupati untuk bencana alam skala kabupaten/kota.
- (5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

Paragraf 2

Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 153

- (1) Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan.

Bagian Keenam Rehabilitasi Pascabencana

Pasal 154

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat

BAB VI
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)
Bagian Kesatu
Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG)

Pasal 156

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku efektif.
- (3) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. pengarah
 - b. ketua
 - c. wakil ketua
 - d. sekretaris
 - e. anggota
- (4) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi;
 - d. instansi pemerintah.
- (5) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/landsekap, lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.
- (6) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (7) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (8) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.
- (9) Masa kerja tim ahli bangunan gedung adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh

- (4) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Paragraf 2

Forum Dengar Pendapat

Pasal 164

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
 - a. penyusunan konsep atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat;
 - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 165

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160 ayat (1) huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat

- b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
- 1) Biaya sekretariat;
 - 2) Persidangan;
 - 3) Honorarium dan tunjangan;
 - 4) Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 159

- (1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klarifikasi dari bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

BAB VII PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 160

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:
 - a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan

- penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (4) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:
 - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
 - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratanteknis; dan/atau
 - c. program penataan bangunan dan lingkungannya yang aman, sehat dan serasi.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 175

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

BAB IX SISTEM INFORMASI DAN DATA

Pasal 176

Pemerintah Daerah mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan dalam suatu sistem database dan sistem informasi yang efektif, transparan, dan akuntabel.

Pasal 177

- (1) Pemerintah daerah mengelola data dan informasi mengenai penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan.
- (2) Pemutakhiran data dan informasi dilakukan secara periodik dan didokumentasikan secara resmi, sebagai dokumen publik.
- (3) Pemerintah daerah menyusun dan mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung serta menyelenggarakan pengumpulan, pengolahan, analisis, penyimpanan, penyajian, dan penyebaran data mengenai:

- bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
 - d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 170

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 9

Tindak Lanjut

Pasal 171

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 166, Pasal 167, Pasal 168, Pasal 169, dan Pasal 170 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.

- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya didalam APBD.

Paragraf 4

Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 166

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten Serdang Bedagai; Peraturan Daerah tentang RDTR Kabupaten Serdang Bedagai; Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung;
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 5

Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 167

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat

- (1) dapat diperberat dengan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.
 - (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.
 - (5) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.
 - (6) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung.
 - (7) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
 - (8) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB XI PENYIDIKAN

Pasal 180

- (1) Pejabat PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 183

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya, dianggap telah memiliki IMB menurut Peraturan Daerah ini;
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan memiliki IMB;
- (3) Penyesuaian bangunan yang belum memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 184

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan Peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang Teknis Pelaksanaannya akan diatur kemudian oleh Bupati.
- (3) Untuk jenis, besaran jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu ada rekomendasi teknis dari Menteri Pekerjaan Umum sebelum dikeluarkannya IMB.

BAB XIV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 185

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 186

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sei Rampah
pada tanggal 30 Des 2013
BUPATI SERDANG BEDAGAI,

dto

H. SOEKIRMAN

Diundangkan di Sei Rampah
pada tanggal 30 Des 2013
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI,

dto

H. HARIS FADILLAH

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI
TAHUN 2013 NOMOR 14**