



BUPATI MERANGIN
PROVINSI JAMBI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MERANGIN

NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MERANGIN,

Menimbang : a. bahwa bangunan gedung merupakan tempat manusia melakukan kegiatannya yang mempunyai peranan sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri demi terselenggaranya pembangunan nasional khususnya pembangunan di daerah;

b. untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya perlu diselenggarakan dengan tertib baik persyaratan administratif maupun teknis guna menjamin keselamatan,

No	NOMOR PERATURAN DAERAH	TENTANG
1	No. 1 Tahun 2015	Tentang
2	No. 2 Tahun 2015	Tentang
3	No. 3 Tahun 2015	Tentang
4	No. 4 Tahun 2015	Tentang
5	No. 5 Tahun 2015	Tentang
6	No. 6 Tahun 2015	Tentang
7	No. 7 Tahun 2015	Tentang
8	No. 8 Tahun 2015	Tentang

kesehatan, kenyamanan dan kemudahan masyarakat pengguna;

c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Merangin, maka diperlukan pengaturan tentang Bangunan Gedung;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c 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 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten dalam lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 25) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko dan Daerah Tingkat II Tanjung Jabung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1965 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2755);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

4. Undang-Undang 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 81, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 224, tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) Sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
13. Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 10 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jambi Tahun 2013- 2033 (Lembaran Daerah Provinsi Jambi Tahun 2013 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Nomor 10);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Merangin Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Merangin Tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kabupaten Merangin Tahun 2014 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MERANGIN

Dan

BUPATI MERANGIN

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Merangin;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
3. Pemerintahan Daerah adalah Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan menurut asas otonomi, tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD, adalah Badan Legislatif Daerah Kabupaten Merangin;
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Merangin.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Merangin.
7. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya disebut Bappeda adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Merangin.

8. Kepala Badan adalah Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Merangin.
9. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas 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.
10. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan teknisnya.
12. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
13. Keterangan rencana kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
14. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Bupati kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
15. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Kabupaten.
16. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

17. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
18. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut 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.
19. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan lingkungan.
20. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
22. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang disebut RDTRK adalah Penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
23. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

24. Garis sempadan adalah garis yang membatasi jarak beban minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
25. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
26. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
27. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa standar nasional indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
28. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
29. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
30. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
31. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
32. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektronikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
33. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli dan/atau tim teknis bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
34. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia konstruksi lainnya.
35. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
36. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
37. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
38. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
39. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
40. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri

BAB III ASAS, MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan bangunan dilaksanakan berlandaskan asas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan;
- d. kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e. keterpaduan;
- f. keadilan;
- g. partisipatif;
- h. keterbukaan; dan
- i. akuntabilitas.

Pasal 3

Pengaturan Bangunan Gedung dimaksudkan sebagai pedoman dan acuan dalam mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, san kelayakan bangunan gedung serta menjaga keselamatan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 4

Pengaturan penyelenggaraan bangunan bertujuan untuk:

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

dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

41. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
42. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
43. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan dibentuk oleh Bupati yang anggotanya terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung 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/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
44. Tim Teknis Bangunan Gedung adalah tim yang dibentuk oleh Bupati yang anggotanya terdiri atas unsur-unsur dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 5

Lingkup pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. tim ahli bangunan gedung;
- e. pelayanan dan retribusi;
- f. peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- g. sanksi.

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 6

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RTBL Kabupaten.
- (3) Fungsi bangunan gedung meliputi:
 - a. fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. fungsi keagamaan, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. fungsi sosial budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
 - e. fungsi khusus budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat resiko bahaya tinggi; dan

Pasal 7

Bangunan gedung hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk :

- a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (4) Bangunan gedung keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk :
- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

(3) Bangunan gedung usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk :

- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung pabrik;
 - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 - f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; dan
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan social dan budaya dapat berbentuk :

(1) Fungsi Bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik bangunan dalam pengajuan permohonan IMB.
(2) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan IMB.
(3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Bupati.

Pasal 9

(1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas meliputi :
 - 1) Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya;
 - 2) Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana; dan
 - 3) Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
- b. tingkat permanensi meliputi :
 - 1) Bangunan gedung darurat atau sementara; dan
 - 2) Bangunan gedung semi permanen; dan
 - 3) Bangunan gedung permanen.
- c. tingkat risiko kebakaran meliputi :
 - 1) Tingkat risiko kebakaran rendah; dan
 - 2) Tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - 3) Tingkat risiko kebakaran tinggi.

- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
- c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
- d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia dan laboratorium lainnya; dan
- e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.

(5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi.

(6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :

- a. bangunan rumah - toko (ruko);
- b. bangunan rumah - kantor (rukan);
- c. bangunan gedung mall - apartemen - perkantoran; dan
- d. bangunan gedung mall - apartemen - perkantoran - perhotelan.

Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (2) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :
 - a. bangunan rumah - toko (ruko);
 - b. bangunan rumah - kantor (rukan);
 - c. bangunan gedung mall - apartemen - perkantoran; dan
 - d. bangunan gedung mall - apartemen - perkantoran - perhotelan.

- d. zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum pada tanggal 1 Juli 2010 sebagai materi revisi SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung.
- e. lokasi meliputi :
- 1) Bangunan gedung di lokasi renggang;
 - 2) Bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - 3) Bangunan gedung di lokasi padat.
- f. ketinggian bangunan gedung meliputi :
- 1) Bangunan gedung bertingkat rendah;
 - 2) Bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 - 3) Bangunan gedung bertingkat tinggi.
- g. kepemilikan meliputi :
- 1) Bangunan gedung milik Negara/Daerah;
 - 2) Bangunan gedung milik perorangan; dan
 - 3) Bangunan gedung milik badan usaha.

(3) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan dapat dilakukan perubahan.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL yang berlaku.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan.

Pasal 11

Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan ditetapkan oleh bupati, kecuali bangunan fungsi khusus.

Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui proses pemberian IMB baru.

Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

Bupati melalui Dinas menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 12

(1) Setiap orang atau badan dapat memiliki bangunan Gedung atau bagian bangunan Gedung.

(2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 13

(1) Persyaratan administrative bangunan gedung meliputi :

- a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. IMB

(2) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :

- a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
 - 1) Persyaratan peruntukan lokasi;
 - 2) Intensitas bangunan gedung;

- 3) Arsitektur bangunan gedung;
 - 4) Pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; dan
 - 5) Rencana tata bangunan dan lingkungan.
- b. Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas
- 1) Persyaratan keselamatan;
 - 2) Persyaratan kesehatan;
 - 3) Persyaratan kenyamanan; dan
 - 4) Persyaratan kemudahan.

BAB IV

PERSYARATAN ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu

Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pasal 14

- (1) setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun pihak lain;
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah
- (4) Izin pemanfaatan tanah dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan sesuai aturan yang berlaku;

Pasal 15

- (1) Bangunan Gedung yang didirikan diatas tanah milik umum/jalan harus mendapatkan persetujuan/izin dari pengelola tanah/jalan sesuai aturan yang berlaku.

Bangunan gedung yang karena factor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air tanah harus mendapatkan izin dari Bupati.

Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.

Bagian Kedua

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.

Pasal 17

- (1) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (2) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan

berdasarkan norma dan kearifan local yang berlaku lingkungan masyarakatnya.

(4) Kecuali rumah adat, Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung harus berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Paragraf 1

Umum

Pasal 18

- (1) Setiap orang atau badan yang mendirikan, merenovasi dan memugar bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) IMB diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk kegiatan :
 - a. pembangunan bangunan gedung 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 kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 19

- (1) Setiap orang atau badan dalam merencanakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 wajib memperhatikan dan mendasarkan pada surat keterangan rencana kabupaten.
- (2) Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB.

Pasal 20

Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipaparkan dengan persyaratan administrative dan persyaratan teknis.

Persyaratan administrative sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Surat bukti tentang status hak atas tanah;
- b. Surat bukti tentang status bangunan gedung; dan
- c. Dokumen/surat-surat lainnya yang terkait.

Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan penggolongannya, meliputi :

- a. Rencana teknis bangunan gedung meliputi :
 - 1) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
 - 2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai;
 - 3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
- b. Rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.

Rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.

Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :

- 1) Fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
- 2) Luas lantai dasar bangunan gedung;
- 3) Total luas lantai bangunan gedung;
- 4) Ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
- 5) Rencana pelaksanaan.

b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi;

- 1) Gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
- 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 satu meter;
 - 8) Perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrikal); dan
 - 9) Rekomendasi instansi terkait.
- (5) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah Bupati memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis, berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB sebagai izin untuk dapat memulai pembangunan.

Paragraf 2

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

Pasal 21

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung wajib mengikuti standar teknis dan pedoman terkait

Paragraf 3 Kelembagaan Pasal 22

Pembinaan permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.

Bupati menetapkan dokumen rencana teknis dan administrative dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) kepada Camat.

Bupati sebagai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor :

- a. Mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
 - b. Fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
 - c. Kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana.
- d. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V

PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 23

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

Pasal 24

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a meliputi persyaratan:

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

Pasal 25

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Bagian Kedua

Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Persyaratan Peruntukan Bangunan Gedung

Pasal 26

- (1) Persyaratan peruntukan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi.
- (2) Setiap pendirian bangunan, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan lingkungan dari lokasi bersangkutan;

Pasal 27

- (1) Dinas wajib memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan kepada masyarakat.

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

Pasal 28

bangunan yang dibangun di:

- a. prasarana dan sarana umum;
- b. prasarana dan sarana umum;
- c. prasarana dan sarana umum;
- d. prasarana dan sarana umum;
- e. prasarana dan sarana umum;
- f. prasarana dan sarana umum;
- g. prasarana dan sarana umum;
- h. prasarana dan sarana umum;
- i. prasarana dan sarana umum;
- j. prasarana dan sarana umum;
- k. prasarana dan sarana umum;
- l. prasarana dan sarana umum;
- m. prasarana dan sarana umum;
- n. prasarana dan sarana umum;
- o. prasarana dan sarana umum;
- p. prasarana dan sarana umum;
- q. prasarana dan sarana umum;
- r. prasarana dan sarana umum;
- s. prasarana dan sarana umum;
- t. prasarana dan sarana umum;
- u. prasarana dan sarana umum;
- v. prasarana dan sarana umum;
- w. prasarana dan sarana umum;
- x. prasarana dan sarana umum;
- y. prasarana dan sarana umum;
- z. prasarana dan sarana umum;

Paragraf 2

Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 29

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari :
 - a. Kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 - b. Penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan jumlah lantai;
 - c. Perhitungan KDB dan KLB;
 - d. Garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
 - e. Jarak bebas bangunan gedung; dan
 - f. Pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung, berdasarkan peraturan terkait tentang rencana tata ruang dan peraturan tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi ketentuan KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang.

- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah;
- (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 30

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KLB untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan:
 - a. pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. kepentingan ekonomi;
 - c. fungsi peruntukan;
 - d. fungsi bangunan; dan
 - e. keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Pasal 31

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

... lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas ... yang ada di sekelilingnya atau untuk tanah-tanah ... ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a tidak berlaku.

Pasal 40

Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, aerasi dan selaras dengan lingkungannya. Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi udara dan sarana luar bangunan gedung. Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
- b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
- c. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
- d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
- e. Daerah hijau pada bangunan;
- f. Tata tanaman;
- g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. Penandaan (signage); dan
- i. Pencapaian ruang luar bangunan gedung.

Pasal 41

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf a merupakan ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung.
- (2) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai tempat

- (5) Dalam hal garis sempadan bangunan dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan dan lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan dan pertimbangan Bangunan Gedung (TABG).

Pasal 35

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. Garis sempadan bangunan gedung ditetapkan dalam sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;
 - b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas perisil pagar antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.

Paragraf 3

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 36

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan

Pasal 32

Perencanaan Dasar Hijau (KDH) ditentukan atas dasar pertimbangan pelestarian lingkungan/resapan air (perencanaan).
Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Pasal 33

Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai R/B dan KLB yang dibedakan dalam KLB tinggi, sedang dan rendah.
Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
Untuk kawasan yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh instansi yang berwenang dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

- (1) Garis sempadan bangunan mengacu pada rencana tata ruang wilayah, dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Pasal 39

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan harus dirancang agar setiap ruang dalam memungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan syarat pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitekturnya.
- (4) Perubahan fungsi data penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan paling tinggi 1, 20 (satu koma dua puluh) meter diatas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar);
 - a. Paling rendah 15 (lima belas) centimeter di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. Paling rendah 25 (dua puluh lima) centimeter di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;

...nya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan total nilai adat/tradisional social budaya setempat dan penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan

Pasal 37

... peraturan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 disesuaikan dengan tema arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penampilan bangunan sebagaimana bentuk, karakteristik harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur tradisional, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah sebatasannya.

Pasal 38

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarna 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) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan system nilai dan kearifan local yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, estetika, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang (amenitas).

- (3) Persyaratan RTHP sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda) RTBL langsung atau tidak langsung dan bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan. Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 42

(1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf a yang terkait dengan keserasian lansekap pada ruas jalan Kabupaten dan/atau rencana rencana rinci lingkungan yang mencakup:

- a. pagar dan gerbang,
- b. tanaman besar/pohon dan
- c. bangunan penunjang.

(2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan mempertimbangkan:

- a. keserasian tampak depan bangunan;
- b. ruang sempadan depan bangunan;
- c. pagar;
- d. jalur pejalan kaki;
- e. jalur kendaraan;
- f. jalur hijau median jalan;
- g. sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 43

Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan tapak besmen sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf c dan bentuk tapak besmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana besmen yang telah disetujui, ketentuan teknis dan kebijakan daerah. Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen tapak besmen tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman minimum 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 44

Persyaratan bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.

Persyaratan bagian dari kewajiban permohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% (dua puluh lima persen) dari RTHP.

Pasal 45

Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kesuburan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 46

(1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.

(2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (3) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki,

Pasal 52

(1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus persyaratannya:

- a. struktur bangunan gedung,
- b. pembebanan pada bangunan gedung,
- c. struktur atas bangunan gedung,
- d. struktur bawah bangunan gedung,
- e. pondasi langsung,
- f. pondasi dalam,
- g. keselamatan struktur,
- h. keruntuhan struktur dan
- i. persyaratan bahan.

(2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban selama memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan umur yang direncanakan dan mempertimbangkan:

- a. Fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
- b. Pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang berlaku maupun umur layanan struktur baik beban muatan tetap korosi, jamur dan serang akibat gempa, angin;
- c. Pengaruh gempa terhadap sub struktur maupun struktur bangunan gedung seduai zona gempanya;
- d. Struktur bangunan yang direncanakan secara detil pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
- e. Struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likuifaksi; dan
- f. Keandalan bangunan gedung.

Pasal 53

Perencanaan pada bangunan gedung harus dianalisis untuk memenuhi respon struktur terhadap beban tahap, pembebanan atau beban khusus yang mungkin bekerja untuk pelayanan dengan menggunakan

perencanaan untuk rumah dan gedung; atau perencanaan untuk rumah dan gedung; atau perencanaan untuk rumah dan gedung.

Perencanaan gedung sebagaimana dimaksud ayat dalam Pasal 52 (1) huruf b meliputi konstruksi struktur baja, konstruksi kayu, konstruksi beton, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dan menggunakan menggunakan standar sebagai berikut

konstruksi beton ;

- 1) SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru,
- 2) SNI 03-2847-1992 Tata cara perhitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- 3) SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung atau edisi terbaru,
- 4) SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru,
- 5) SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru,
- 6) SNI 03-3449-2002 ;
- 7) Tata cara rencana pembuatan campuran campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru;
- 8) tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung,

- 9) metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahanan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung.
- b. Konstruksi baja : SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi.
- c. Konstruksi kayu : SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
- d. Konstruksi bambu : mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku; dan
- e. Konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.

Pasal 54

- (1) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf c meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
- (2) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf e 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.
- (3) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf f digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga penggunaan pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
- (4) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf g merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

kebutuhan struktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf h merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf i harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

Pasal 55

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi;
 - a. sistem protektif aktif,
 - b. sistem proteksi pasif,
 - c. persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran,
 - d. persyaratan pencahayaan darurat,
 - e. tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya,
 - f. persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung,
 - g. persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi:
 - a. sistem pemadaman kebakaran,
 - b. sistem deteksi dan alarm kebakaran,
 - c. sistem pengendalian asap kebakaran dan pusat pengendalian kebakaran.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti:
 - a. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru; dan
 - b. SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan

terhadap bahaya kebakaran pada bangunan atau edisi terbaru.

- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas pemadaman kebakaran meliputi perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan untuk penyelamatan sesuai dengan:
 - a. SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan
 - b. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
 - c. Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk membimbing arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
 - d. Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
 - e. Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
 - f. Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

Pasal 56

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.

Instalasi proteksi petir harus memperhatikan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, dan pemeliharaan harus memenuhi SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan

- a. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.
- b. SNI 03-1737-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, dan
- c. SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Pasal 57

Persyaratan tahanan gempa bangunan gedung meliputi persyaratan sistem struktur, dinding, dan struktur atap.

Pasal 58

- (1) Sistem struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 57 sesuai dengan Pasal 55.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk penggunaan bahan atap menggunakan bahan yang ringan.
- (3) Bahan atap yang dimaksud adalah terbuat dari asbes, seng atau genteng metal.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 59

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan.

Pasal 60

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dapat berupa ventilasi alam dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti:
 - a. SNI 03-6390-2000 Konservasi energy sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
 - b. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan system ventilasi dan/atau
 - c. standar teknis terkait.

Pasal 61

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi

gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.

pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada pasal 59 harus memenuhi persyaratan:

- a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
- b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
- c. Harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.

Peraturan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti:

- a. SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- c. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
- d. standar teknis terkait.

Pasal 62

Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 dapat berupa:

- a. sistem air minum dalam bangunan gedung,
- b. sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor,
- c. persyaratan instalasi gas medik,
- d. persyaratan penyaluran air hujan,
- e. persyaratan fasilitas sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor,
- f. tempat sampah,
- g. penampungan sampah dan/atau

h. pengolahan sampah.

(2) Sistem air minum dalam bangunan gedung harus dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air sistem distribusi dan penampungannya.

(3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung mengikuti :

- a. Kualitas air minum sesuai dengan standar kesehatan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru; dan
- c. Pedoman dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 63

(1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangan jenis dan tingkat bahayanya.

(2) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan alat pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya

(3) 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.

(4) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti:

- a. SNI 03-6841-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru,

- b. SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru,

- c. SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau
- d. standar teknis terkait.

Pasal 64

Instalasi gas medic sebagaimana dimaksud harus dilakukan di fasilitas pelayanan kesehatan, rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas kesehatan lainnya.

Instalasi gas medic dan ledakan yang dengan sistem kebakaran dan sistem vacuum gas medic harus memenuhi persyaratan dan pemeliharaannya.

Instalasi gas medic harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru dan/atau standar keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan atau edisi terbaru dan/atau standar keselamatan teknis terkait.

Pasal 65

Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangan ketinggian permukaan air tanah, ketersediaan tanah dan ketersediaan jaringan drainase di lingkungan/kota.

Bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau sistem peresapan air ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke dalam sumur resapan harus dipelihara untuk jaringan drainase lingkungan.

Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara pada sistem penyaluran endapan dan penyumbatan pada bangunan gedung.

(4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti:

- a. SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru,
- c. SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan

- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti:
- SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan gedung, atau edisi terbaru,
 - SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tenaga gedung, atau edisi terbaru,
 - SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 71

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 merupakan kondisi di dalam gedung yang di dalam melaksanakan kegiatan lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan bangunan dan dari luar ke dalam bangunan, ke luar bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
- Gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - Pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
- Rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;

Pasal 72

- Persyaratan terhadap tingkat getar dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan pola kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan terhadap yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (3) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Paragraf 5

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 73

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 74

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 dan tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah dan nyaman pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertical antara bangunan gedung, akses evakuasi termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk keperluan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertical bagi semua orang termasuk anak berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya jenis pintu, arah bukaan dalam jumlah, ukuran berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

Pasal 75

Bangunan bertingkat harus menyediakan sarana vertikal antar lantai yang memadai untuk memenuhi fungsi bangunan gedung berupa tangga, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan dan konstruksi sarana hubungan vertikal berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan dan kenyamanan gedung.

Bangunan gedung yang memiliki lift penumpang menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran untuk lantai bangunan gedung.

Perencanaan hubungan vertikal dalam bangunan gedung pada ayat (1) mengikuti SNI 03-2000 Tata cara perancangan sistem transportasi dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau lainnya.

Bagian Keempat

Persyaratan Bangunan Gedung di Atas atau di bawah Tanah, dan pada Daerah Hantaran Tinggi/Ekstra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

Pasal 76

Bangunan gedung di atas prasarana dan/atau di bawah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

Bangunan gedung dan/atau RDTR dan/atau yang mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di sekitarnya dan/atau di sekitarnya;

Setiap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan

- d. Mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan dan pendapat masyarakat.

Pasal 77

Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan RTBL;
- b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
- c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang ada di bawah tanah;
- d. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
- e. Mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan dan pendapat masyarakat.

Pasal 78

Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan RTBL;
- b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan melindungi kawasan;
- c. Tidak menimbulkan pencemaran;
- d. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
- e. Mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan dan pendapat masyarakat.

Pasal 79

Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran listrik tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan RTBL;

mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan;

dan daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus memenuhi dan/atau standar teknis tentang ruang bangunan dan/atau standar SNI Nomor 04-6950-2003 Ultra Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTET) – Nilai ambang batas medan magnet;

dan sarana telekomunikasi harus mengikuti ketentuan dan peraturan-undangan; dan

keputusan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan/atau masyarakat.

Bagian Kelima

Persyaratan Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1

Umum

Pasal 80

Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat dan dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat.

Paragraf 2

Kearifan Lokal

Pasal 81

Bangunan bangunan rumah adat selain memperhatikan kaidah sebagaimana dimaksud dalam pasal 80 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Paragraf 3

Kaidah Tradisional

Pasal 82

- (1) Di dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat bangunan gedung harus memperhatikan kaidah tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pemanfaatan/arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan dan aspek larangan dan/atau aspek ritual penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Paragraf 4

Pemanfaatan Simbol Tradisional pada Bangunan Gedung

Pasal 83

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau tradisi tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat atau digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (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) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 5

Bagian Keenam dan Bangunan Gedung

Pasal 84

Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang berkaitan dengan konstruksi semi permanen. Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keselamatan, kemudahan, keserasian dan kenyamanan bangunan gedung dengan lingkungannya. Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam dan Bangunan Gedung

Pasal 85

Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang berkaitan dengan konstruksi semi permanen. Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keselamatan, kemudahan, keserasian dan kenyamanan bangunan gedung dengan lingkungannya. Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bangunan Gedung di Lokasi Yang Berpotensi Bencana

Paragraf 1

Di Lokasi Jalur Gempa dan Bencana Alam Gedung

Pasal 86

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 2010.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi memperhatikan peraturan zonasi kawasan bencana alam geologi.

Paragraf 2

Di Lokasi Gunung Tanah Longsor

Pasal 87

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi tanah longsor harus sesuai dengan peraturan zonasi kawasan bencana alam geologi.
- (2) Potensi bencana tanah longsor sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat berupa longsornya gunung, tebing, pinggir sungai.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi tanah longsor harus sesuai dengan SNI Longsor.

Pasal 88

Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana alam sebagaimana dimaksud Pasal 86 dan Pasal 87 diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV

PESELINGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 89

Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan perizinan, pemanfaatan, dan pelestarian dan pemeliharaan.

Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perizinan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.

Penyelenggaraan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan izin, dan fungsi dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.

Penyelenggaraan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.

Penyelenggaraan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.

Pasal 90

Penyelenggaraan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.

Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 91

Kegiatan pembangunan bangunan diselaraskan secara swakelola atau menggunakan jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengendalian.

Pasal 92

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan swakelola sebagaimana dimaksud dalam gambar rencana gambar prototipe. Dinas dapat memberikan bantuan teknis sederhana gedung dengan penyediaan rencana dan gambar prototipe.
- (2) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Dinas dalam kelayakan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 93

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah atau memperbaiki bangunan gedung harus berdasarkan perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidang perencanaan bangunan gedung.
- (2) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.

dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk bangunan gedung hunian, bangunan gedung hunian deret, bangunan gedung darurat dan/atau jenis bangunan yang ditetapkan oleh Bupati.

Paragraf 3

Dokumen Rencana Teknis

Pasal 94

Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi :

- (1) rencana teknis struktur dan konstruksi, mekanik/elektrikal; dan detail;
- (2) syarat umum dan syarat teknis; dan anggaran biaya pembangunan; dan laporan perencanaan.

Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar pemberian IMB dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang berkaitan dengan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan; dan kemudahan.

Pasal 95

Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan :

- a. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang akan memperhatikan pendapat masyarakat umum;
- b. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak positif dengan koordinasi dengan Dinas dan instansi terkait;
- c. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang akan memperhatikan pendapat masyarakat untuk gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah.

- (2) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya didasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Berdasarkan bukti pembayaran retribusi IMB, diterbitkan IMB.

Paragraf 4
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 96

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancah oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Perencana arsitektur;
 - b. Perencana struktur;
 - c. Perencana mekanikal;
 - d. Perencana elektrikal;
 - e. Perencana pemipaan (plumber);
 - f. Perencana proteksi kebakaran;
 - g. Perencana tata lingkungan.

menetapkan jenis bangunan gedung yang dimaksud pada dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada

Pasal 97

Perencanaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
 a. Perencanaan konsep perencanaan;
 b. Perencanaan rencana;
 c. Perencanaan pelaksanaan konstruksi;
 d. Perencanaan evaluasi pengadaan jasa;
 e. Perencanaan penjelasan dan evaluasi konstruksi bangunan;
 f. Perencanaan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.
 Perencanaan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung dalam gedung dan bangunan gedung harus disusun dalam Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam Perencanaan teknis bangunan gedung.

Paragraf 5
Retribusi IMB

Pasal 98

Retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (4) meliputi :
 a. Jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
 b. Perhitungan besarnya retribusi IMB;
 c. Indeks perhitungan besarnya retribusi IMB;
 d. Harga satuan (tariff) retribusi IMB.

Pasal 99

Jenis kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 huruf a meliputi :

- a. Pembangunan baru;
 - b. perbaikan/perawatan, perluasan/pengurangan;
 - c. Pelestarian/pemugaran.
- (2) Objek retribusi sebagaimana dimaksud huruf a meliputi biaya penyelenggaraan IMH yang pemeriksaan dan penatausahaan lokasi, dan prasarana bangunan pada bangunan gedung.

Pasal 100

- (1) Komponen biaya retribusi IMB dalam Pasal 98 huruf b meliputi :
- a. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. administrasi IMB;
 - c. penyediaan formulir permohonan IMB; huruf b dihitung dengan penetapan retribusi pada
- (2) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud huruf b dihitung dengan penetapan retribusi sebagai berikut :
- a. Lingkup butir komponen retribusi permohonan yang diajukan.
 - b. Lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82;
 - c. Volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi dalam bangunan gedung dan/atau prasarana untuk menggunakan jasa atas pemberian layanan waktu penggunaan indeks berdasarkan layanan prasarana gedung bangunan gedung fungsi, klasifikasi dan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan penggunaan kegiatannya.

- (3) Tingkat penggunaan dan/atau prasarana untuk menggunakan jasa atas pemberian layanan waktu penggunaan indeks berdasarkan layanan prasarana gedung bangunan gedung fungsi, klasifikasi dan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan penggunaan kegiatannya.

Pasal 101

- (1) Indeks perhitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 huruf c mencakup :
- a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai factor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;

Indeks perhitungan besarnya retribusi prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung; Indeks perhitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 102

- Harga satuan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 huruf d ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- Harga satuan IMB bangunan dinyatakan per satuan luas lantai bangunan.
- Harga satuan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- a. luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as dinding/kolom);
 - b. luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbu;
 - c. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbu;
 - d. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut;
 - e. luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.

- (4) Harga satuan prasarna bangunan gedung dan satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan berikut :
- konstruksi pembatas/pengaman/penahan per standar;
 - konstruksi penanda masuk lokasi per unit;
 - konstruksi perkerasan per m²;
 - konstruksi penghubung per m² atau unit standar;
 - konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m² pertambahannya;
 - konstruksi menara per unit standar pertambahannya;
 - konstruksi monument per unit standar pertambahannya;
 - konstruksi instalasi/gardu per m²;
 - konstruksi reklame per unit pertambahannya; dan
 - konstruksi bangunan lainnya yang termasuk pada bangunan gedung.

Paragraf 6

Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 103

- Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis (1) terdiri dari :
 - Surat bukti tentang status hak atas tanah; dan
 - Surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung dan
 - Dokumen/surat terkait.
- Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - Data umum bangunan gedung; dan
 - Data umum bangunan gedung; dan informasi mengenai :

klasifikasi bangunan gedung;

luas bangunan gedung;

jumlah lantai bangunan gedung;

jumlah lantai bangunan gedung; dan

jenis bangunan gedung sebagaimana dimaksud

untuk bangunan gedung pada umumnya,

rumah tinggal tunggal sederhana

rumah sederhana; rumah sederhana sehat, rumah

rumah tinggal tunggal dan rumah

rumah tinggal dengan 2 lantai;

rumah tinggal tunggal tidak

sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung

lainnya pada umumnya.

bagaimana teknis bangunan gedung untuk kepentingan

Pasal 104

- Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk diizinkan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- Bupati memeriksa dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan

paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung tanggal diterima permohonan IMB.

(5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB membayar retribusi IMB ke kas daerah dan menandatangani pembayarannya kepada Bupati.

(6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi oleh Bupati.

(7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah kecuai ditetapkan lain oleh Bupati mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 105

- (1) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau pemohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.
- (2) Sebelum memberikan persetujuan atas permohonan administrasi dan persyaratan teknis Bupati dapat menunda atau memohon IMB untuk melengkapi persyaratan yang diajukan oleh pemohon.

Pasal 106

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan IMB apabila :
 - a. masih memerlukan waktu tambahan untuk meninjau khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
 - b. sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat 91).

Pasal 107

- (1) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila bangunan gedung yang akan dibangun apabila:

yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis; pemohon tanah yang akan didirikan bangunan yang tidak sesuai dengan rencana kota; pemohon atau memperburuk lingkungan sekitarnya; pemohon lalu lintas, aliran air, cahaya pada pemohon sekitarnya yang telah ada; dan dapat keberatan dari masyarakat.

keberatan pemohon IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan

Pasal 108

keberatan pemohonan IMB sebagaimana dimaksud pada pasal 105 harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan diberikan Bupati.

keberatan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.

keberatan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.

keberatan pemohon tidak melakukan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.

Bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka dianggap menerima keberatan pemohon dan wajib menerbitkan IMB.

Bupati tidak melaksanakan ketentuan dalam hal Bupati dapat melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pasal 109

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila :

Pasal 112

Untuk memulai pembangunan, pemilih IMB wajib lebaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang keterangan mengenai :

- a. nama dan alamat;
- b. nomor IMB;
- c. lokasi bangunan;
- d. pelaksana atau penanggungjawab pembangunan.

Pasal 113

(1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen teknis yang sesuai dengan IMB.

(2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan baru, pemugaran, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 114

(1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 111 terdiri atas kegiatan :

- a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Dinas;
- b. kegiatan konstruksi;
- c. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
- d. pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagai pelaksanaan pekerjaan.

(2) Pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagai pelaksanaan pekerjaan meliputi :

- a. pemeriksaan kelengkapan dokumen pelaksanaan pekerjaan;
- b. pemeriksaan kesesuaian fungsi bangunan gedung meliputi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Pasal 115

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam pasal 115 berwenang :

- a. melaksanakan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- b. memeriksa kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

Paragraf 2 Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 115

Petugas pengawas konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.

Pasal 116

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam pasal 115 berwenang :

- a. memasuki dan mengadakan pelaksanaan konstruksi di pengenal dan surat tugas.
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan yang memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
- c. menghentikan pelaksanaan konstruksi dan melampirkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan gedung

Pasal 117

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan dan dilaksanakan konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Dinas yang tugas dan fungsinya Bidang Pekerjaan Umum.

Pasal 118

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teluk dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian dan perawatannya berkala dalam rangka pemeliharaan dan pemeriksaan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 119

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi bertanggungjawab di bidang fungsi khusus tersebut.

Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.

Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggungjawab di bidang fungsi dimaksud.

Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 120

- (1) Dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung harus melaksanakan pemeriksaan kelainan rumah tinggal tunggal perumahan dan rumah tinggal tunggal berkala bangunan gedung hunian dan rumah tinggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat tenaga teknis yang cukup, Bupati/Bupati dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis Pembina penyelenggara profesi di bidang bangunan gedung untuk memeriksa kelayakan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 4

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 121

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk konstruksinya dan untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan SLF bangunan gedung pernah memperoleh SLF. SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanpa pungutan biaya.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif bangunan gedung.
- (3) Persyaratan administratif dengan fungsi dan klasifikasi (1) :

- a) 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 :
 - 1) Kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - 2) Kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 - 3) Kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- c) Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
 - 1) Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja;
 - 2) Pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung.
- d) Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 - 1) Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas,

- arsitektur dan dampak lingkungan;
- 2) Pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kelengkapan pada struktur, peralihan pada struktur, komponen gedung serta yang memerlukan data teknis akurat dan arsitektur serta peruntukan dan ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi gedung.
 - (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud dicatat dalam daftar simak, disimpulkan pada atau rekomendasi pada pemeriksaan berkala.

Paragraf 5

Pendataan Bangunan gedung

Pasal 122

- (1) Bupati melakukan pendataan bangunan gedung keperluan tertib administrasi pembangunan dan administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru dan bangunan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung, dilakukan.
- (4) Bupati wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Bagian Keempat

Bagian Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 123

Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan memanfaatkan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan setelah pemilik memperoleh SLF.

Bangunan gedung, kegiatan pemanfaatan bangunan gedung meliputi kegiatan perawatan, pemeriksaan secara berkala, dan pengawasan.

Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2

Pemeliharaan

Pasal 124

Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1) meliputi pembersihan, perbaikan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.

Pemilik atau pengguna bangunan gedung dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

(1) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam pemeliharaan yang digunakan sebagai penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3 Perawatan

Pasal 125

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) meliputi per- bahan bangunan bagian bangunan gedung, berdasar- kan rencana teknis perawatan gedung, kom- ponennya dan/atau prasarana dan melakukan kegiatan perawatan bangunan gedung pada ayat (1) dapat menggunakan gedung di bangunan gedung sebagaimana dima- (2) Perbaikan dan/atau penggantian dengan dasar ikatan kom- berat dilakukan dengan tingkat kerusakan perwa- bangunan gedung setelah dokumen rencana sedang (4) Hasil kegiatan perawatan rencana teknis perawatan perawat- an yang akan dituangkan ke dalam lapo- (5) Pelaksanaan penetapan perpanjangan SLF. sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mencerna prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4 Pemeriksaan Berkala

Pasal 126

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) dilakukan untuk seluruh bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.

perawatan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicatat dalam laporan berkala sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF, yang terdapat dalam laporan atau pengguna bangunan gedung di dalam kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa kegiatan teknik bangunan gedung atau perawatan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.

Keputusan pemeriksaan berkala bangunan gedung yang harus dilaksanakan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung; kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung; kegiatan analisis dan evaluasi; dan kegiatan penyusunan laporan.

Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak layak tinggal, dapat dibekukan SLF nya.

Paragraf 5 Perpanjangan SLF

Pasal 127

Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan :

- a. 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 lantai;
 - b. 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.

Pasal 128

- (1) Pengurusan perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 127 ayat (1) paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender setelah berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik/pengguna perpanjangan SLF dilakukan hasil pemeriksaan/kelaikan bangunan gedung :
- a. Laporan pemeriksaan fungsi bangunan gedung perawatan bangunan berkala, laporan pemeriksaan;
- b. Daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
- c. Dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.

Pasal 129

- (1) Permohonan perpanjangan pemilik/pengguna/pengelola SLF diajukan dilampiri dokumen :
 - a. Surat permohonan bangunan gedung
 - b. Surat pernyataan perpanjangan SLF bangunan gedung pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi kelaikan fungsi bangunan gedung yang cukup;
 - c. As built drawings;
 - d. Fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
 - e. Fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. Fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - g. Rekomendasi dari instansi teknis bertanggungjawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. Dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (2) Bupati menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

perpanjangan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dalam

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 130

melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung saat pengajuan perpanjangan SLF; Adanya laporan dari masyarakat; dan Adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas dan fungsinya di bidang Pekerjaan Umum.

Paragraf 7

Pelestarian

Pasal 131

Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.

Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8
Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 132

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat sebagai bangunan cagar budaya yang dilestarikan apabila:
 - a. telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) tahun,
 - b. serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah dan kebudayaan, dan kebudayaan termasuk nilai seni dan teknologinya, serta
 - c. memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik atau masyarakat dapat mengusulkan bangunan dan lingkungannya yang memenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi yang ditunjuk sebagai bangunan cagar budaya.

- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan oleh ahli pelestarian mendapat pertimbangan dan pendapat masyarakat.

- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang meliputi:
 - a. Klasifikasi utama yaitu bangunan gedung yang lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. Klasifikasi madya yaitu bangunan gedung yang lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;

bangunan gedung dan bentuk fisik aslinya boleh diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan lingkungannya serta tidak menghilangkan bagian utama dan gedung tersebut.

terkait mencatat, melindungi dan bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dan lingkungannya. sebagai bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan kepada pemilik.

Paragraf 9
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 133

bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna untuk dimanfaatkan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung budaya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

bangunan gedung budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.

bangunan gedung cagar budaya wajib melindungi dari bahaya yang mengancam.

bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Bupati.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 134

- (1) Segala biaya kegiatan Pemugaran, pemeliharaan, pemeliharaan secara berkala bangunan gedung yang diperbaiki dalam APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan rencana teknis pelestarian struktural, penggunaan bahan bangunan, tata letak, dan sebagainya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan dan klasifikasinya.

Bagian Kelima Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 135

- (1) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penataan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah pembongkaran secara umum dan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati, kecuali bangunan gedung khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 136

Batas mengidentifikasi bangunan gedung yang akan dimaksud untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.

Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
- b. Bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
- c. Bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
- d. Bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.

Pasal 137

- (1) Dinas menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (2) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati .
- (3) Apabila berdasarkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran.
- (4) Surat penetapan pembongkaran atau persetujuan pembongkaran memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (5) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka pembongkaran akan dilakukan Dinas atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung,

- (6) bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak membiayai pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 3

Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 138

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh perencana jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

Pasal 139

- (1) Selain menyusun rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 138 ayat (1), Dirjen wajib melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (2) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 140

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau pemilik menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.

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.

Paragraf 5

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 141

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

Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Bupati.

Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Bupati.

Dirjen melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca bencana

Paragraf 1

Penanggulangan darurat

Pasal 142

Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.

Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Dinas berkoordinasi dengan instansi terkait dan kelompok masyarakat.

- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan penghubungannya yang mengancam keselamatan bangunan dan penghuninya.

Paragraf 2

Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan Pasal 143

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

Paragraf 3 Umum

Pasal 144

- (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.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pasca bencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.

Pasal 145

Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, tenaga dan sumber daya manusia.

Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga

Pasal 146

Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak dilaksanakan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan gedung, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.

Badan melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (2) pemilik bangunan gedung diberikan kemudahan pemerintah berupa

- a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB; atau
- b. Pemberian desain prototipe yang sesuai dengan karakter bencana; atau
- c. Pemberian bantuan konsultansi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung; atau
- d. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; atau
- e. Bantuan lainnya.

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 147

Rehabilitasi rumah hunian dilaksanakan di lokasi bencana, dengan melibatkan masyarakat.

Pasal 148

- (1) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102, Bupati dapat menyerahkan kewenangan pemberian kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dengan mengikutsertakan bangunan gedung hunian dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 sampai dengan Pasal 104.
- (3) Tata cara pemberian SLF bangunan gedung hunian tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121.

Pasal 149

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana.

BAB V

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Pembentukan TABG Pasal 150

- (1) TABG dibentuk dan 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.

Pasal 151

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari :

- a. Pengarah
- b. Ketua
- c. Wakil Ketua
- d. Sekretaris
- e. Anggota

Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur :

1. Asosiasi profesi;
 2. Masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 3. Perguruan tinggi;
 4. Instansi pemerintah.
- Keterwakilan unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur Pemerintah Daerah.

Pasal 152

Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.

Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota. Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.

Pasal 153

Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran. Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi

Pasal 154

- (1) TABG mempunyai tugas :
- a. Memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan professional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- b. Memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:

- a. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah oleh instansi yang berwenang;
 - b. Pengkajian dokumen rencana teknis ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. Pengkajian dokumen rencana teknis ketentuan tentang persyaratan keandalan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada (1), TABG dapat membantu :
- a. Pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. Penyelesaian masalah; dan
 - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 155

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota dibebankan pada APBD Kabupaten.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi
 - a. Biaya pengelolaan database.
 - 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 dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 156

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi kegiatan perencanaan,

konstruksi, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran bangunan.

Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat ini ditabukan melalui:

- a. pemantauan dan penjagaan keterlibatan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan dan penyampaian pendapat dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung ;
- c. pemberian gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 157

Pemantauan dan penjagaan keterlibatan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 134 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian termasuk perawatan dan/atau pengurangan bangunan gedung dan lingkungannya serta kegiatan pembongkaran bangunan gedung.

Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab serta tidak menimbulkan gangguan dan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi masyarakatan terhadap bangunan gedung yang :

- a. tidak laik fungsi;
- b. berpotensi menimbulkan gangguan dan bahaya bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
- c. melanggar ketentuan perizinan.

Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Bupati secara langsung atau dapat melalui TABG.

Pasal 166

Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 1 (satu) minggu.

Pasal 167

- (1) Penghentian sementara, pencabutan izin dan penarikan kembali IMB dilakukan apabila pemilik bangunan atau pengguna bangunan tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 166.
- (2) Penghentian sementara, pencabutan izin dan penarikan kembali IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan Keputusan Bupati.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 168

- Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku:
- a. izin mendirikan bangunan yang telah diterbitkan dan masih tetap berlaku; dan
 - b. permohonan izin mendirikan bangunan yang sudah diproses tetapi belum selesai tetap diselesaikan berdasarkan peraturan daerah yang lama.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 169

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Yang Mengetahui,
Bupati Merangin,

Ditetapkan di Bangko
Pada Tanggal 30 Maret 2015

HUPATI MERANGIN,

ttc

H. AL HARIS

KABUPATEN MERANGIN,

KABUPATEN MERANGIN TAHUN 2015

ditandatangani dengan aslinya
di BANGKALAYU

H. AL HARIS
1992031007