



## BUPATI KONAWE



### PERATURAN DAERAH KABUPATEN KONAWE

NOMOR **6** TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KONAWE,

- Menimbang:**
- bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
  - bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Konawe tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :**
- Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1882);
  - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  - Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
  - Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
  - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
  - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
  - Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3480);
  - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 09, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
  - Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

10. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
11. 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 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
14. Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 nomor 126, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4438);
15. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
16. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
17. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor );
18. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1986 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3352);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3529);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3776);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);

28. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 2004 tentang Perubahan Nama Kabupaten Kendari menjadi Kabupaten Konawe (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 103);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Sistem Pengembangan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
32. 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);
33. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
34. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
35. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang pembagian urusan pemerintah antara pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 nomor 82, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4737);
36. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4741);
37. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4833);
38. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangan;
39. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;
40. Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Nomor Tahun tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Daerah Kabupaten Konawe (Lembaran Daerah Kabupaten Konawe Tahun Nomor );
41. Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah Kabupaten Konawe (Lembaran Daerah Kabupaten Konawe Tahun 2012 Nomor .....);
42. Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retriusi Jasa Usaha (Lembaran Daerah Kabupaten Konawe Tahun 2012 Nomor .....);
43. Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Nomor 4 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Konawe Tahun 2012 Nomor .....);
44. Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Jasa Usaha (Lembaran Daerah Kabupaten Konawe Tahun 2012 Nomor .....);
45. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri;
46. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63 Tahun 1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
47. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 2006 tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum;
48. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
49. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

50. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
51. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
52. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
53. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
54. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2006 tentang Pedoman Sertifikat Layak Fungsi Bangunan Gedung;
55. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2006 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
56. Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Bersama Telekomunikasi;
57. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
58. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
59. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
60. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
61. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat;
62. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri Nomor, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Npmpr 18 Tahun 2009, 07/PRT/M/2009, 03/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi;
63. Keputusan Kepala BAPEDALDA Kabupaten Konawe Nomor Tahun 20.. tentang Pedoman Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.

Dengan Persetujuan Bersama  
**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KONAWE**

**DAN**

**BUPATI KONAWE**

**MEMUTUSKAN**

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

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintah Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Daerah adalah Kabupaten Konawe;
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Konawe;
4. Bupati adalah Bupati Konawe;
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Konawe yang selanjutnya disebut dengan DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Konawe;

6. Pejabat adalah Pegawai di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Bupati Konawe;
7. Dinas adalah Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Konawe;
8. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Konawe;
9. Tata Ruang adalah Wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan;
10. Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki ijin bekerja;
11. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki ijin bekerja;
12. Pengawas adalah seseorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan pembangunan atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan ijin yang berlaku serta memiliki ijin bekerja;
13. Bangunan adalah sesuatu yang didirikan di dalam atau diatas permukaan tanah atau bertumpuk pada batuan dan diperairan, baik yang bersifat permanen, tetap dan/atau sementara sesuai ruangan yang terbatas, seluruhnya atau sebahagiannya;
14. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam 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;
15. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha maupun fungsi sosial dan budaya;
16. Bangunan Gedung tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya;
17. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah/Pemerintah Daerah yang menjadikan menjadi kekayaan milik Negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya;
18. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis;
19. Bangunan-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri diatas tanah atau bertumpuh pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap bangunan gedung;
20. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah hirizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
21. Bangunan gedung berderet adalah bangunan gedung yang terdiri dari lebih 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 M (enam puluh meter);
22. Bangunan gedung permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang kokoh (konstruksi beton) dan dapat digunakan sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) tahun;
23. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang berkualitas baik (konstruksi kayu atau sebagian beton) dan dapat dipergunakan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) tahun;
24. Bangunan tidak permanen/semtemporer adalah bangunan yang dibuat dari bahan lokal dan digunakan untuk sementara waktu dengan umur bangunan dinyatakan sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun;
25. Bangunan darurat adalah bangunan yang dibuat dari bahan lokal yang dipergunakan paling lama 1 (satu) tahun;
26. Bangunan milik pemerintah adalah bangunan yang dibangun dengan biaya atau bersumber dari pemerintah/negara yang diperuntukan bagi kepentingan pemerintah/negara;
27. Rumah tinggal adalah bangunan yang diperuntukan sebagai tempat tinggal/kediaman oleh perorangan atau suatu keluarga dengan sarana prasarana/fasilitas yang memadai;
28. Perusahaan adalah badan hukum atau perseorangan yang melakukan kegiatan usaha secara teratur dalam suatu kegiatan usaha tertentu untuk mencari keuntungan;

29. Industri adalah kegiatan mengolah bahan baku menjadi bahan setengah jadi atau bahan baku menjadi bahan jadi;
30. Perusahaan industri adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang industri yang berada dalam kawasan industri dan di luar kawasan industri tetapi di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), penanaman modal dalam negeri (PMDN)/penanaman Modal Asing (PMA) maupun non penanaman modal dalam negeri (PMDN)/ penanaman Modal Asing (PMA);
31. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
32. Kavling/persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan bangunan;
33. Garis sempadan adalah garis yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dan tidak mendirikan bangunan, yang menentukan dan mengatur letak suatu bangunan;
34. Garis sempadan bangunan yang selanjutnya disingkat dengan GSB adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar dari suatu bangunan ke as jalan yang tidak boleh didirikan bangunan dan diukur dari dinding terluar bangunan terhadap :
  - a. Batas tepi jalan atau rencana jalan;
  - b. Batas tepi sungai atau rencana sungai;
  - c. Batas tepi pantai;
  - d. Batas saluran atau rencana sungai;
  - e. Jaringan listrik tegangan tinggi;
  - f. Batas tepi rel kereta api;
  - g. Batas mata air, dan/atau
  - h. Batas jaringan telekomunikasi.
35. Jalan adalah semua jalan yang terbuka untuk lalu lintas umum gang, jalan orang dan jalan kendaraan, lapangan dan pertamanan, termasuk pula pinggir-pinggir jalan lereng-lereng, trotoar saluran dan peralatan-peralatan semacam itu, diukur antara garis-garis sempadan pagar, selanjutnya tiap-tiap jalur tanah, yang menurut rencana perluasan kabupaten diperuntukan buat jalan, dengan membuat sesuatu jalan dimaksudkan pula memperlebar sesuatu jalan, baik yang dibuat pemerintah maupun swasta;
36. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut yang dinyatakan dalam meter;
37. Ketinggian bangunan adalah jumlah lapis lantai diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut yang dinyatakan dalam meter;
38. Mendirikan bangunan adalah setiap kegiatan untuk mendirikan, membuat/mengubah, memperbaharui, memperbaiki, menambah/memperluas bangunan;
39. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah sebagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut, meliputi :
  - a. Mengubah fungsi dan kegunaan;
  - b. Mengubah bentuk dan estetika;
  - c. Mengubah konstruksi; dan
  - d. Mengubah jaringan utilitas.
40. Merobahkan bangunan adalah meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi;
41. Koefisien dasar bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah rasio perbandingan luas bangunan terhadap luas bidang tanah;
42. Koefisien lantai bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung atau bangunan lainnya dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
43. Koefisien daerah hijau yang selanjutnya disingkat dengan KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
44. Koefisien tapak basement yang selanjutnya disingkat dengan KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;

45. Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan;
46. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
47. Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan;
48. Perizinan Tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan;
49. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Konawe kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
50. Permohonan izin mendirikan bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan IMB;
51. Retribusi izin mendirikan bangunan adalah retribusi yang dipungut atas pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan;
52. Pemilik bangunan gedung adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, tau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung;
53. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan disekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem;
54. 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 gedung;
55. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah bagian kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung;
56. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dan pengguna bangunan gedung;
57. Penggunaan Bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
58. Tim ahli bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut;
59. Indeks parameter adalah bilangan hasil korelasi matematis dari indeks kegiatan bangunan dan prasarana bangunan sebagai faktor penentu besaran nilai harga satuan retribusi;
60. Surat Tagihan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat STRD, adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda;
61. Layak fungsi adalah suatu kondisi bangunan yang memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan;
62. Sertifikat layak fungsi yang selanjutnya disingkat dengan SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah untuk menetapkan kelayakan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya;
63. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku;

64. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran bangunan gedung;
65. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang bertubungan dengan rancangan bangunan termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan dan diatur dengan peraturan perundang-undangan.
66. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang atau badan hukum 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 jasa konstruksi lainnya;
67. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau Badan yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu ;
68. Masa Retribusi adalah suatu jangka waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi Wajib Retribusi untuk memanfaatkan izin mendirikan bangunan;
69. Rencana tata ruang wilayah yang selanjutnya disingkat dengan RTRW adalah merupakan penyalaras strategis serta merupakan penjabaran kebijakan penataan ruang wilayah provinsi dengan kebijakan penataan ruang wilayah kabupaten konawe yang dituangkan ke dalam struktur dan pola tata ruang wilayah kabupaten konawe;
70. Rencana detail tata ruang kawasan perkotaan selanjutnya disingkat dengan RDTRKP adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan;
71. Rencana tata bangunan dan lingkungan selanjutnya disingkat dengan 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.
72. Ruang terbuka hijau selanjutnya disingkat dengan RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
73. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangunan-bangunan dan/atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang terciptanya unsur kenyamanan dan keselamatan dalam bangunan;
74. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah berasal dari dapur, kamar mandi dan air hujan;
75. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan;
76. Pertandaan adalah suatu bangunan-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame;
77. Menara telekomunikasi adalah bangunan-bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi yang desain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan kelengkapan telekomunikasi;
78. Analisa mengenai dampak lingkungan disingkat dengan AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan;
79. Upaya pengelolaan lingkungan yang selanjutnya disingkat dengan UKL adalah rencana kerja dan/atau pedoman kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat;
80. Upaya pemantauan lingkungan yang selanjutnya disingkat dengan UPL adalah rencana kerja dan/atau pedoman kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat;
81. Surat pernyataan pengelolaan lingkungan yang selanjutnya disingkat dengan SPPL adalah pernyataan yang dibuat oleh perusahaan industri yang sifatnya mengikat dalam menunjang program pembangunan industri yang berwawasan lingkungan;
82. Ketinggian bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan;
83. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu layak berfungsi;
84. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung , komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap layak berfungsi.

85. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya ;
86. 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;
87. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
88. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan pembangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan aspirasi/pendapat dan pertimbangan serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
89. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga tau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
90. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengar dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
91. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum anatar wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud;
92. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya serta terwujudnya kepastian hukum;
93. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
94. Kadaluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang;
95. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil yang diberi tugas dan wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan;
96. Penyidik pegawai negeri sipil yang selanjutnya disebut dengan PPNS adalah penyidik pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan pemerintah daerah yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah;
97. Standar nasional indonesia yang selanjutnya disingkat dengan SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

## **BAB II**

### **Maksud, Tujuan, dan Lingkup**

#### **Pasal 2**

Maksud Pengaturan Bangunan Gedung adalah pengendalian pembangunan yang berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, kenyamanan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

#### **Pasal 3**

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

- (1) mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- (2) mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- (3) mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

## Pasal 4

Ruang Lingkup dalam Peraturan Daerah ini meliputi :

- (1) Wewenang, tanggung jawab dan kewajiban;
- (2) Fungsi bangunan gedung;
- (3) Persyaratan bangunan gedung;
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung;
- (5) Peran masyarakat;
- (6) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- (7) Sistem Informasi dan data; dan
- (8) Sanksi.

## BAB III

### WEWENANG, TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN

#### Bagian Kesatu

##### Wewenang

### Pasal 5

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berwenang untuk :

- (1) Menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administrative sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (2) Menghentikan atau menutup kegiatan pembangunan pada suatu bangunan yang belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka 1 diatas sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- (3) Memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan dan keselamatan;
- (4) Memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan;
- (5) Menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan/atau keamanan negara;
- (6) Menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjati diri indonesia;
- (7) Menetapkan prosedur dan persyaratan serta teknis tentang penampilan bangunan-bangunan;
- (8) Menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana dan prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum;
- (9) Memebrikan insentif dan disinsentif bentuk penataan dan pembinaan;

#### Bagian Kedua

##### Tanggung Jawab

### Pasal 6

Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, maka Bupati bertanggung jawab atas :

- (1) Pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung;
- (2) Perumusan kebijakan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan;
- (3) Pelayanan pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung dan bangunan - bangunan;
- (4) Pelaksanaan pengawasan, pengendalian dan penegakkan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan;
- (5) Pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan bangunan-bangunan;
- (6) Pengelolaan sistem informasi bangunan gedung dan bangunan-bangunan; dan
- (7) Pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan.

## Bagian Ketiga Kewajiban

### Pasal 7

Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Bupati berkewajiban :

- (1) Memberikan informasi seluas-luasnya tentang penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan;
- (2) Mengelola informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan sehingga mudah diakses oleh masyarakat;
- (3) Menerima, menampung dan menindaklanjuti aspirasi masyarakat berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan;
- (4) Menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan-bangunan sesuai dengan prosedur yang berlaku; dan
- (5) Melaksanakan penegakkan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB IV

### FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Umum

### Pasal 8

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalannya penggunaannya.

### Pasal 9

Menurut fungsi bangunan gedung dikelompokkan menjadi :

- (1) Bangunan fungsi hunian :
  - a. Hunian tunggal;
  - b. Hunian jamak;
  - c. Hunian campuran;
  - d. Hunian sementara.
- (2) Bangunan fungsi keagamaan :
  - a. Masjid termasuk Mushola;
  - b. Gereja termasuk kapel;
  - c. Pura;
  - d. Vihara;
  - e. Klenteng.
- (3) Bangunan fungsi usaha :
  - a. Perkantoran (Pemerintah, Niaga dan sejenisnya);
  - b. Perdagangan (Pasar, Pertokoan, Pusat Perbelanjaan, Mal dan sejenisnya);
  - c. Perindustrian (industri kecil, sedang, besar/berat);
  - d. Perhotelan (Hotel, Motel, Hostel, Penginapan dan sejenisnya);
  - e. Wisata dan rekreasi (tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya);
  - f. Terminal (Stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut); dan
  - g. Tempat penyimpanan (gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya).
- (4) Bangunan fungsi sosial dan budaya :
  - a. Pelayanan pendidikan;
  - b. Pelayanan kesehatan;
  - c. Kebudayaan (museum, gedung kesenian dan sejenisnya)
  - d. Laboratorium; dan
  - e. Pelayanan umum (Stadion/hall untuk kepentingan olah raga dan sejenisnya).
- (5) Bangunan fungsi khusus :
  - a. Tingkat kerahasiaan tinggi (bangunan militer dan sejenisnya);
  - b. Tingkat resiko bahaya tinggi (bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya).
- (6) Bangunan memiliki lebih dari satu fungsi :

**Bagian Kedua**  
**Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

**Pasal 10**

Menurut klasifikasi bangunan dikelompokkan sebagai berikut :

- (1) Kompleksitas bangunan :
  - a. Sederhana;
  - b. Tidak sederhana;
  - c. Khusus.
- (2) Permanensi bangunan :
  - a. Darurat;
  - b. Semi permanen;
  - c. Permanen.
- (3) Resiko kebakaran :
  - a. Rendah;
  - b. Sedang;
  - c. Tinggi.
- (4) Zonasi gempa :
  - a. Zona I / Minor;
  - b. Zona II / Minor;
  - c. Zona III / Sedang;
  - d. Zona IV / sedang.
- (5) Lokasi bangunan berdasarkan kepadatan bangunan :
  - a. Rendah;
  - b. Sedang;
  - c. Tinggi.
- (6) Ketinggian bangunan :
  - a. Rendah (1 lantai – 4 lantai);
  - b. Sedang (5 lantai – 8 lantai);
  - c. Tinggi (lebih dari 8 lantai).
- (7) Kepemilikan bangunan :
  - a. Negara atau yayasan;
  - b. Perorangan; dan
  - c. Badan Usaha.

**Pasal 11**

Menurut waktu penggunaan bangunan dikelompokkan menjadi :

- (1) Masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6(enam) bulan seperti bangunan untuk permanen;
- (2) Masa pemanfaatan jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti kantor atau gedung proyek;
- (3) Masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun.

**Pasal 12**

Peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung :

- (1) Peruntukan lokasi harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan Tata Ruang dan Tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan;
- (2) Ketentuan tata ruang dan tata bangunan ditetapkan melalui :
  - a. Rencana tata ruang wilayah (RTRW) Daerah;
  - b. Rencana rinci tata ruang (RRTR);
  - c. Peraturan bangunan setempat dan rencana tata bangunan dan tata lingkungan (RTBL).

**Bagian Ketiga**  
**Perubahan Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 13**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan IMB;
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang

- (3) Perubahan fungsi dan penggunaan bangunan ruang suatu bangunan atau bagian dari bangunan gedung dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung;
- (4) Bagian gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan dan penambahan tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan fungsi aksesibilitas pada lingkungan;
- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung;
- (6) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam hal ini ijin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

## **BAB V PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 14**

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya termasuk pedoman dan standar teknisnya ;
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung dapat layak fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi dan tingkat permanensi bangunan gedung.

### **Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 15**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi, meliputi :
  - a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. Izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Setiap orang dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung;
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan;
- (4) Pencatatan dan penelitian kelengkapan dan kebenaran dokumen administrasi, meliputi :
  - a. Pemeriksaan terhadap status hak atas tanah meliputi kelengkapan dan kebenaran dokumen kepemilikan :
    1. Pemilik tanah sebagai pemilik bangunan gedung, pemeriksaan ulang dilakukan meliputi :
      - a) Kebenaran dan keabsahan status hak atas tanah;
      - b) Kejelasan dan kebenaran data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi/countor);
      - c) Pernyataan bahwa tanah dimaksud tidak dalam status sengketa.
    2. Pemilik tanah bukan pemilik bangunan gedung, pemeriksaan yang dilakukan meliputi :
      - a) Kebenaran dan keabsahan status hak atas tanah;
      - b) Kejelasan dan kebenaran data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi/countor);
      - c) Pernyataan bahwa tanah dimaksud tidak dalam status sengketa;
      - d) Perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

- b. Pemeriksaan terhadap status kepemilikan bangunan gedung meliputi kelengkapan dan kebenaran dokumen :
1. Surat bukti kepemilikan bangunan gedung meliputi kelengkapan dan kebenaran dokumen :
  2. Data pemilik/pemohon bangunan gedung, meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, atau identitas lainnya serta foto copy KTP atau identitas lainnya.

**Paragraf 2**  
**Status Hak Atas Tanah**

**Pasal 16**

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1), adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan kepemilikan tanah, atau status tanah lainnya yang berupa girik, pethuk akta jual beli dan akta/bukti kepemilikan lainnya;
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

**Paragraf 3**  
**Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

**Pasal 17**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung;
- (2) Pendataan, termasuk pendataan bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari pemerintah daerah;
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 4**  
**Izin Mendirikan Bangunan**

**Pasal 18**

- (1) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (1) huruf c, adalah izin yang diberikan kepada orang pribadi atau badan dan pemerintah untuk mendirikan bangunan;
- (2) Izin mendirikan bangunan dimaksudkan yaitu untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Konawe dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan;
- (3) Setiap orang sebelum mendirikan gedung di wilayah Kabupaten Konawe diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Tata Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 19**

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (4) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan

**Paragraf 2**  
**Pengendalian Perencanaan Pembangunan**

**Pasal 20**

- (1) Setiap perencanaan dan rancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, kenyamanan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (2) Perencanaan dan rancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai bidangnya masing-masing dapat terdiri atas :
  - a. Perencanaan arsitektur;
  - b. Perencanaan struktur;
  - c. Perencanaan mekanikal dan elektrikal;
  - d. Ahli lingkungan; dan/atau
  - e. Ahli yang sesuai dengan sifat bangunannya.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati.

**Pasal 22**  
**Peruntukan Lokasi**

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

**Paragraf 4**  
**Peruntukan Lokasi**

**Pasal 22**

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Konawe;
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Kota;
  - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas Pekerjaan Umum;
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara cuma-cuma pada Dinas Pekerjaan Umum;
- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran atau sarana lain, atau yang meliputi sarana dan prasarana jaringan kota, atau dibawah atau diatas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati.

**Paragraf 5**  
**Koefisien Dasar Bangunan**

**Pasal 23**

Untuk kepentingan pelestarian lingkungan dan serapan air dan koefisien dasar bangunan ditetapkan sebagai berikut :

- (1) Bangunan umum maksimum 50% (bangunan 50% dan lahan terbuka 50%);
- (2) Bangunan perdagangan dan jasa maksimum 75% (bangunan 75% dan lahan terbuka 25%);
- (3) Bangunan pendidikan maksimum 50% (bangunan 50% dan lahan terbuka 50%);
- (4) Bangunan industri maksimum 50% (bangunan 50% dan lahan terbuka 50%);
- (5) Bangunan perumahan maksimum 75% (bangunan 75% dan lahan terbuka 25%);
- (6) Bangunan kelembagaan maksimum 75% (bangunan 75% dan lahan terbuka 25%);

- (7) Bangunan campuran maksimum 50% (bangunan 50% dan lahan terbuka 50%); dan
- (8) Bangunan khusus maksimum 40% (bangunan 40% dan lahan terbuka 60%).

**Paragraf 6**  
**Koefisien Lantai Bangunan**

**Pasal 24**

- (1) Koefisien lantai bangunan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum;
- (2) Ketentuan besarnya koefisien lantai bangunan pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana detail tata ruang bagian wilayah kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
- (4) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
  - a. Garis sempadan bangunan gedung dengan As jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. Jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dan jarak antara As jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan yang diberlakukan perkawling, persil dan/atau perkawasan.
- (5) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan;
- (6) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil dan jarak antara As jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- (7) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun;
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Paragraf 7**  
**Koefisien Daerah Hijau**

**Pasal 25**

- (1) Koefisien daerah hijau ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah;
- (2) Ketentuan besarnya koefisien daerah hijau pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan koefisien daerah hijau minimum 30%.

**Paragraf 8**  
**Ketinggian Bangunan**

**Pasal 26**

Tinggi setiap bangunan disesuaikan dengan kondisi di lapangan dan disesuaikan dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan setempat.

**Pasal 27**

- (1) Ketinggian bangunan gedung ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan :
  - a. Kapasitas jalan;
  - b. Fungsi bangunan;
  - c. Kemampuan perantara...

- f. Keselamatan bangunan;
  - g. Daya dukung lahan; dan
  - h. Kawasan keselamatan operasi penerbangan.
- (3) Tinggi bangunan gedung tidak boleh melewati garis potongan  $60^\circ$  (enam puluh derajat) dari As jalan yang berbatasan;
  - (4) Ketinggian bangunan gedung berderet paling tinggi 3 (tiga) lantai, untuk lantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua) dapat berimpit dan lantai 3 (tiga) harus berjarak dengan persil tetangga;
  - (5) Ketinggian bangunan gedung dan bangun-bangunan pada kawasan keselamatan operasi penerbangan, harus memenuhi persyaratan batas-batas keselamatan operasi penerbangan.

#### Pasal 28

- (1) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya paling tinggi 5 M (lima meter) dan paling rendah 3 M (tiga meter);
- (2) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tinggi ruang utilitas diatas atap (penthouse), tidak boleh melebihi 2,40 M (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari plat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih disesuaikan dengan keperluannya.

#### Pasal 29

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 M diatas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok paling tinggi 7 M dari permukaan tanah pekarangan;
- (2) Apabila terdapat perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan yang bersebelahan lebih dari 2 M, maka harus dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah;
- (3) Konstruksi penahan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disertai perhitungan konstruksi termasuk memperhitungkan beban pagar;
- (4) Tinggi pagar garis sempadan jalan dengan garis sempadan bangunan pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 M diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling tinggi 2,50 M diatas permukaan tanah pekarangan serta disesuaikan pagar sekelilingnya;
- (5) Pagar pada garis sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatas, harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 Cm diatas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang;
- (6) Pagar pada kavling posisi sudut, harus membentuk radius/serongan dengan mempertimbangkan fungsi jalan dan keleluasaan pandangan menyamping lalu lintas.

#### Pasal 30

- (1) Pintu pekarangan harus membuka kedalam dan/atau tidak boleh melebihi garis sempadan jalan;
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut untuk bangunan rumah tempat tinggal paling rendah 8 M dan untuk bangunan bukan rumah tempat tinggal paling rendah 20 M dihitung dari titik belok tikungan;
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), letak pintu pagar untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan;
- (4) Oprit jalan keluar/masuk tidak boleh menggunakan ruang milik jalan;
- (5) Untuk bangunan tunggal lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% dari lebar persil.

#### Paragraf 9 Garis Sempadan

#### Pasal 31

- (1) Garis sempadan bangunan pada jalan arteri/jalan Negara (rencana lebar jalan maksimum 30 M) ditetapkan 21 M diukur dari As jalan;
- (2) Garis sempadan bangunan pada jalan kolektor (rencana lebar jalan maksimum 20 M) ditetapkan 16 M diukur dari As jalan;

- (3) Garis sempadan bangunan pada jalan lokal (rencana lebar jalan maksimum 10 M) maksimal 11 M diukur dari As Jalan;
- (4) Garis sempadan bangunan pada jalan setapak/gang (rencana lebar jalan maksimum 4 M) ditetapkan 6 M diukur dari As jalan;
- (5) Garis sempadan bangunan terhadap sungai (sempadan sungai) :
  - a. Sekurang-kurangnya 100 M di kiri kanan sungai besar dan 50 M di kiri kanan anak sungai yang berada diluar permukiman;
  - b. Sekurang-kurangnya 10 – 15 M (diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi) di kiri kanan sungai yang berada dikawasan permukiman.
- (6) Garis sempadan pagar depan minimal 5 M untuk jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal dan 3 M untuk jalan setapak/gang diukur dari pinggir got;
- (7) Sempadan bangunan dengan pagar batas persil samping dan belakang minimal 2 M, kecuali ada persetujuan dari tetangga yang saling berbatasan (penyanding);
- (8) Pada areal sempadan bangunan/dapat dibangun bangunan :
  - a. Pagar
  - b. Taman, tempat parkir tanpa atap

#### **Pasal 32**

Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 31 diatas akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan/Keputusan Bupati.

#### **Paragraf 10 Pagar**

#### **Pasal 33**

- (1) Setiap bangunan yang dibangun ditepi jalan wajib dilengkapi dengan pagar pekarangan/pagar depan, kecuali ruko dan sejenisnya;
- (2) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan maksimal 1,5 M dari permukaan halaman/trotoar dalam bentuk transparan, atau maksimal 2 M dari permukaan halaman/trotoar dalam bentuk transparan atau tembus pandang untuk rumah tempat tinggal, sedangkan untuk bangunan tempat usaha dapat lebih dari 2 M dengan ketentuan 1 M tertutup, dan selebihnya transparan;
- (3) Tinggi pagar samping dan belakang maksimal 2 M dari permukaan halaman, kecuali ada persetujuan dari penyanding;
- (4) Setiap bangunan yang berada pada sudut jalan dibuat dengan ketentuan tidak mengganggu pandangan pengendara dari sudut pandang manapun di perempatan jalan dimaksud.

#### **Paragraf 11 Jarak Antara Bangunan**

#### **Pasal 34**

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4 meter;
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa / blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 meter dan 3 meter dengan batas kavling;
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa / blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter;
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung, mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### **Paragraf 12 Arsitektur Bangunan Gedung**

#### **Pasal 35**

- (1) Setiap bangunan wajib memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan;
- (2) Setiap bangunan pemerintah atau kantor BUMN dan BUMD, wajib menggunakan arsitektur dengan ciri khas Tolaki;

- (3) Setiap bangunan wajib mempergunakan cat bangunan yang serasi dengan lingkungan;
- (4) Setiap bangunan umum wajib dilengkapi dengan fasilitas penunjang meliputi toilet dan sarana parkir;
- (5) Di pinggir jalan arteri dan jalan utama protokol dalam kota tidak boleh dibangun semi permanen.

**Paragraf 13**  
**Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

**Pasal 36**

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan banya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan, yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan analisa mengenai dampak lingkungan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan;
- (3) Untuk pembangunan gedung di kawasan tertentu yang memerlukan analisa upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan, harus mendapat rekomendasi dari badan yang terakreditasi;
- (4) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan untuk melengkapi persyaratan analisa mengenai dampak lingkungan;
- (5) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap analisa mengenai dampak lingkungan ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- (6) Bagi permohonan izin mendirikan bangunan dalam mengajukan permohonan tersebut harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah analisa mengenai dampak lingkungan;
- (7) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dan izin mendirikan bangunannya dapat dicabut oleh Bupati.

**Paragraf 14**  
**Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**

**Pasal 37**

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam rencana tata bangunan dan lingkungan;
- (2) Dalam menyusun rencana tata bangunan dan lingkungan, Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha dan para ahli agar didapat rencana tata bangunan dan lingkungan yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat;
- (3) Rencana tata bangunan dan lingkungan disusun berdasarkan yang telah ditetapkan dan kemudian akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun;
- (4) Rencana tata bangunan dan lingkungan ini, digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual;

**Paragraf 14**  
**Pembangunan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di bawah Tanah, Air dan/atau Prasaranan/Saranan Umum**

**Pasal 38**

- (1) Bangunan gedung yang dibangun diatas dan/atau dibawah tanah, air atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak berwenang;
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperhatikan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

## Pasal 39

- (1) Pembangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, harus :
  - a. Sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
  - d. Memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
  - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi peggunan bangunan gedung; dan
  - f. Mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung diatas dan/atau dibawah air, harus :
  - a. Sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau diatasnya;
  - d. Tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya;
  - e. Memenuhi persyatan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
  - f. Memeliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pegguna bangunan gedung; dan
  - g. Mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dibawah dan/atau diatas air sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, harus :
  - a. Sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. Tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pegguna bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ayat (2) harus memenuhi standar teknis yang berlaku.

## Bagian Keempat Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 40

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyarat keandalan bangunan gedung meliputi :

- a. Persyaratan keselamatan;
- b. Persyaratan kesehatan;
- c. Persyaratan kemudahan/aksesibilitas; dan
- d. Persyaratan kenyamanan.

### Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan

#### Pasal 41

- (1) Konstruksi bangunan tertentu seperti-konstruksi beton bertulang, konstruksi baja dan konstruksi kayu harus didasarkan atas perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (2) Tiap-tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan beban berat sendiri, beban hidup/beban yang dipikul, beban angin dan gaya gempa;
- (3) Dalam pendirian bangunan wajib menggunakan peraturan/standar tehnik yang berlaku yang meliputi standar nasional tentang tata cara, spesifikasi dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan;
- (4) Konstruksi bangunan instalasi listrik, harus dihitung dan direncanakan oleh yang ahli dan perencanaannya bertanggung jawab atas keamanan perhitungan perencanaannya;

- (5) Dalam pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus mendapatkan pengawasan yang ketat, baik menyangkut kualitas bahan maupun pelaksanaannya harus sesuai dengan gambar, rencana kerja dan syarat-syarat.

#### Pasal 42

- (1) Pemasangan instalasi listrik pada bangunan harus memenuhi standar dan ketentuan/peraturan tentang instalasi listrik yang berlaku;
- (2) Untuk bangunan/ruang yang sifatnya khusus dan umum serta sifatnya penting, instalasi listrik tidak boleh terputus, seperti ruang operasi, lift dan lain-lain;
- (3) Bangunan/ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selain menggunakan instalasi listrik, juga harus memiliki pembangkit listrik darurat sebagai cadangan, yang besar dayanya dapat memenuhi kebutuhan pelayanan.

#### Pasal 43

- (1) Setiap bangunan tertentu seperti gedung-gedung bertingkat, bangunan pelayanan umum, industri dan instalasi-instalasi yang rawan terhadap bahaya kebakaran wajib memiliki sarana dan alat perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran sesuai dengan standar nasional tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran serta dilengkapi dengan petunjuk, penyelamatan, pendeteksian sumber kebakaran dan tanda-tanda/petunjuk arah jalan keluar yang jelas;
- (2) Untuk gedung bertingkat harus dilengkapi sarana tangga darurat atau jalan ke luar khusus untuk penyelamatan dari bahaya kebakaran dan petunjuk arah jalan ke luar yang jelas.

#### Pasal 44

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60%.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawtan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya;
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam standar nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku;
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya;
- (5) Pengecualian dari ketentuan pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

#### Paragraf 3

#### Persyaratan Kesehatan

#### Pasal 45

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku;
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pengendalian;
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang;
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar yang berlaku.

#### Pasal 46

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota;
- (2) Jika hal dimaksud pada ayat (1) pasal ini belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum;
- (3) Saluran air hujan :
  - a. Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
  - b. Saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
  - c. Air hujan yang jatuh diatas harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 47

- (1) Setiap bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman maupun untuk tempat-tempat pelayanan umum harus dilengkapi dengan KM/WC;
- (2) Pembuangan air limbah yang berasal dari air mandi, cucian dan air kakus (MCK) tidak boleh langsung ke saluran/perairan terbuka seperti sungai, saluran irigasi, maupun drainase, tetapi harus disalurkan melalui proses pengolahan melalui septic tank dan/atau peresapan sedemikian rupa sesuai standar yang berlaku agar tidak mengganggu kesehatan lingkungan;
- (3) Setiap kegiatan pembangunan duekker plat yang dibuat diatas saluran drainase milik umum harus mengikuti petunjuk dan desain dari instansi teknis atau instansi terkait.

#### Pasal 48

- (1) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diharuskan melengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin;
- (2) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah ditampung pada TPS, untuk selanjutnya diangkut oleh petugas Dinas Kebersihan;
- (3) Dalam hal jauh dari TPS, maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya;
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan satandar teknis yang berlaku.

#### Pasal 49

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alam dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang;
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen; jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku;
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu, ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan;
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi yang alami tidak dapat memenuhi syarat;
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruangan tersebut dihuni;
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 50

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan;
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang didalam bangunan gedung;
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan;
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Paragraf 4

### Persyaratan Kemudahan/Akseblilitas

## Pasal 51

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan didalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung;
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari dan didalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas, meliputi Kemudahan hubungan horizontal, Kemudahan hubungan vertikal, Tersedianya akses evakuasi serta Fasilitas dan akseblilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah serta fasilitas komunikasi dan informasi.

## Pasal 52

- (1) Kemudahan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 51 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang;
- (2) Penyediaan mengenai mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung;
- (3) Ketentuan mengenai hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatas mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

## Pasal 53

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam pasal 51 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung;
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keselamatan dan kesehatan pengguna;
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku;
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah 5 (lima) lantai diatas harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung;
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 54**

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 ayat (2) harus disediakan didalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal;
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas;
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 55**

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 51 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung kecuali rumah tinggal;
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya;
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 56**

- (1) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 ayat (3), merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum;
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut;
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
  - b. Tempat parkir;
  - c. Sarana transportasi vertikal;
  - d. Sarana tata udara;
  - e. Fasilitas penyandang cacat; dan
  - f. Sarana penyelamatan.

### **Bagian Kelima**

#### **Persyaratan Kenyamanan dan Bangunan**

#### **Pasal 57**

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

**Bagian Keenam**  
**Persyaratan Pendirian Bangun-Bangunan**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 58**

Bangunan – bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, tetapi merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri diatas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang terbatas, baik seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai bangunan gedung atau sebagai bangunan menara telekomunikasi:

**Paragraf 2**  
**Bangunan Pertandaan**

**Pasal 59**

Dalam membangun bangun-bangunan berupa bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 58, harus terlebih dahulu mendapatkan izin mendirikan bangunan dari Bupati.

**Pasal 60**

- (1) Bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 harus dapat mendukung citra dan suasana perkotaan yang asri, indah, tertib, nyaman dan aman;
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh merusak karakter lingkungan. Keserasian lingkungan dan kelestarian lingkungan.

**Pasal 61**

- (1) Bangunan pertandaan dapat ditempatkan pada bangunan, di dalam pekarangan ruang umum, dan jembatan penyebrangan;
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan titik-titik tempat/lokasi pertandaan yang ditetapkan dengan keputusan Bupati.

**Pasal 62**

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

**Paragraf 3**  
**Bangunan menara telekomunikasi**

**Pasal 63**

- (1) Bangunan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud, harus kuat menahan beban angin, semua dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku;
- (2) Penetapan ketinggian menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang;
- (3) Perletakan menara telekomunikasi harus memperhatikan aspek lingkungan;
- (4) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan kelayakan tata ruang, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya;

- (5) Menara telekomunikasi bersama (*Co Location*) ditetapkan berdasar kepadatan bangunan.
- (6) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama (*Co location*) sebagaimana dimaksud pada ayat (5), titik lokasinya. Mengacu pada ketentuan yang berlaku.
- (7) Menara telekomunikasi diatas bangunan harus mempertimbangkan struktur bangunannya.

## **BAB VI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian pertama Umum**

#### **Pasal 64**

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

### **Bagian kedua Pembangunan**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 65**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya;
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

#### **Paragraf 2 Perencanaan Teknis**

#### **Pasal 66**

- (1) Perencanaan bangunan terdiri dari :
  - a. Perencanaan umum
  - b. Perencanaan bangunan
- (2) Perencanaan umum dimaksud pada ayat (1) huruf a dibedakan menjadi :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
  - b. Rencana detail Tata Ruang (RDTR)
  - c. Rencana tehknik ruang kota (RTRK)
  - d. Rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL)

- (3) Perencanaan bangunan dimaksud pada ayat (1) huruf b dibedakan menjadi :
- a. Rencana arsitektur.
  - b. Rencana konstruksi
  - c. Rencana instalasi.

#### **Pasal 67**

- (1) Rencana arsitektur sebagaimana, dimaksud pada pasal 66 ayat (3) huruf a meliputi :
- a. Situasi/tata letak bangunan.
  - b. Dasar bangunan.
  - c. Tampak bangunan.
  - d. Potongan bangunan.
  - e. Detail arsitektur.
- (2) Rencana konstruksi sebagaimana, dimaksud pada pasal 66 ayat (3) huruf b meliputi :
- a. Rencana struktur (perhitungan dan gambar)
  - b. Rencana pondasi
  - c. Rencana kap
- (3) Rencana konstruksi sebagaimana, dimaksud pada pasal 66 ayat (3) huruf c meliputi :
- a. Instalasi air bersih
  - b. Instalasi pengelolaan air hujan
  - c. Instalasi pembuangan kotoran dan air limbah
  - d. Instalasi pembuangan gas/uap air
  - e. Sistem penerangan, akustik dan penghawaan.
  - f. Instalasi mekanikal
  - g. Instalasi elektrik.
  - h. Sarana pemadam kebakaran atau hidrand untuk bangunan pasar.
  - i. Instalasi penangkal petir.
  - j. Sistem tangga darurat.

#### **Pasal 68**

- (1) Untuk mendirikan bangunan harus dibuat rencana bangunan dan lingkungan sekitar bangunan didalam persil sesuai dengan rencana detail tata ruang (RDTR) atau rencana peruntukan.
- (2) Rencana bangunan untuk usaha harus memiliki izin lokasi dan atau izin prinsip.
- (3) Rencana bangunan satu lantai dengan konstruksi sederhana dapat dilakukan oleh orang yang berpengalaman atau orang yang ahli.
- (4) Rencana bangunan dua lantai atau lebih atau bangunan umum atau bangunan khusus dilakukan oleh orang yang ahli atau konsultan perencanaan yang sesuai kualifikasi klasifikasinya.
- (5) Perencana bertanggung jawab atas perencanaan bangunan yang direncanakan sesuai ketentuan teknis yang berlaku.
- (6) Rencana bangunan harus memenuhi syarat-syarat teknis sebagaimana dimaksud pada Bab V peraturan Daerah ini.

#### **Paragraf 3**

#### **Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 69**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB;
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh dinas kecualli untuk bangunan gedung umum dan gedung fungsi khusus;

- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi. Dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

#### Pasal 70

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan;
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructionability) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan;
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan;
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3);
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan; hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang baik fungsi termasuk prasarana dan sarannya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

#### Pasal 71

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 69 ayat (1) untuk bangunan sampai 2 (dua) lantai atau dengan luas sampai 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dilakukan oleh tenaga ahli/tenaga yang berpengalaman melaksanakan pekerjaan konstruksi bangunan gedung;
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 69 ayat (1) untuk bangunan lebih dari 2 (dua) lantai atau dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa yang berbadan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan bidang dan nilai bangunan.
- (3) Pelaksana harus bertanggung jawab terhadap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2);
- (4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan dokumen perencanaan dan persyaratan teknis serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 72

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi, pada lokasi pelaksanaan konstruksi harus dipasang papan nama kegiatan/proyek yang mudah dilihat masyarakat umum dan pada batas pekarangan harus dipagari setinggi paling rendah 2,5 m (dua koma lima meter) dengan memperhatikan keamanan, keserasian dan kebersihan sekitarnya dan pagar tidak melampaui GSJ;
- (2) Untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan perjalan kaki maka pagar kegiatan/proyek harus dibuat dengan konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan dan mengganggu.
- (3) Untuk menerapkan kenyamanan aksesibilitas bagi masyarakat pengguna jalan, maka penyimpanan material bangunan tidak lebih dari 2 x 24 jam.

### Pasal 73

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, pelaksana wajib menyediakan bedeng, bangsal kerja, kamar mandi, WC untuk para pekerjaanya yang bersifat sebagai bangunan sementara dengan terlebih dahulu mendapat arahan teknis dari dinas;
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar dan dibersihkan paling lama 30 hari kalender setelah kegiatan pelaksanaan konstruksi selesai.

### Pasal 74

- (1) Dalam pelaksanaan kegiatan konstruksi, jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan/proyek membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaraan lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota;
- (2) Apabila jalan masuk lokasi kegiatan/proyek membangun sebagaimana dimaksud ayat (1) melintasi trotoar dan saluran umum maka wajib dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan, kendaraan keluar dan masuk lokasi kegiatan pembangunan.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi harus dilengkapi dengan alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku dan saranaan pembersih roda bagi kendaraan yang keluar dari lokasi kegiatan/proyek pembangunan.
- (4) Pada kegiatan pelaksanaan konstruksi yang tingginya lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau lebih dari 40 m (empat puluh meter) atau yang berada pada kawasan keselamatan operasi penerbangan (KKOP) harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan pelaksanaan konstruksi tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap lingkungannya.
- (6) Segala kerugian pihak lain yang ditimbulkan akibat kegiatan pelaksanaan konstruksi dan kerusakan fisik lingkungan yang ditimbulkan, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana dan/atau pemilik bangunan.
- (7) Pelaksanaan penggantian terhadap kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat di fasilitasi oleh pemerintah daerah.

### Pasal 75

- (1) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, penggalian pondasi atau basement yang memerlukan dewatering (penurunan muka air) pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan dewatering (penurunan muka air) ditetapkan oleh dinas, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 76

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut sifat dan jenis pengamatannya memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktru bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

### Pasal 77

- (1) Bila muncul suatu keraguan mengenai keamanan dari suatu struktur atau komponen struktur, dinas dapat meminta supaya dilakukan penelitian terhadap kekuatan struktur.
- (2) Apabila pemasangan bahan finishing hasilnya dinilai kurang memenuhi persyaratan maka harus dilakukan perbaikan/penggantian.

- (3) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini tidak memenuhi persyaratan maka dinas dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (4) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan dahulu dengan test atau diuji dengan test laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh dinas.

#### **Pasal 78**

- (1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli.
- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

#### **Pasal 79**

- (1) Pengamanan wajib dilakukan pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengganggu stabilitas bangunan dilokasi yang berbatasan.
- (2) Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu atau membahayakan keamanan dan keselamatan disekitarnya.

#### **Pasal 80**

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya, wajib dipasang jaring pengaman.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan/atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan system tertentu yang aman, tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.
- (3) Pelaksana dan/atau pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan/atau memperbaiki segala kerusakan terhadap lingkungan ataupun sarana prasarana kota akibat pelaksanaan pembangunan;
- (4) Pelaksanaan pembersihan dan perbaikan terhadap kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara pelaksana dan atau pemilik bangunan dengan pihak yang dirugikan dan dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah.

#### **Pasal 81**

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan terjadi kegagalan struktur maka pembangunan harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungannya.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ternyata tidak dapat diatasi dengan penguatan dan dapat mengakibatkan penurunan struktur maka bangunan tersebut harus dibongkar.

#### **Pasal 82**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung merupakan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung.

- (4) Pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

#### Pasal 83

- (1) Pemerintah daerah berwenang memerintahkan penghentian/penutupan kegiatan pelaksanaan konstruksi, meninggikan atau merendahkan dan/atau mengubah lingkungan, dan/atau memundurkan pagar atau batas pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum seperti :
- Menghentikan atau menutup kegiatan pelaksanaan konstruksi yang dinilai belum sesuai dengan ketentuan sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
  - Memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
  - Memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;
  - Memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia; dan
  - Memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya kegiatan pelaksanaan konstruksi, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan.
- (2) Bupati berwenang untuk menetapkan ketentuan pengawasan bangunan pada lingkungan khusus atau lingkungan yang dikecualikan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan pendapat tim ahli bangunan.

#### Pasal 84

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin dari dinas.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas dinas berwenang untuk :
- Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat;
  - Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan persyaratan umum bahan bangunan (PUBB) dan RKS;
  - Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merukikan keselamatan/kesehatan umum;
  - Memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
    - Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
    - Peringatan tertulis dari dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

#### Bagian ketiga Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 85

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 83, pasal 95, pasal 102, pasal 109, dan pasal 179, ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh menteri.

- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pemanasan/pansekap, lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lain yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.
- (5) Rekrutmen keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

#### **Pasal 86**

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

#### **Bagian keempat Pemanfaatan**

##### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 87**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan layak fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelayakan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.
- (5) Pembangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan layak fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam pasal 9, pasal 10, pasal 11 peraturan daerah ini.
- (6) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan layak fungsi.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Paragraf 2**  
**SLF Bangunan Gedung**

**Pasal 88**

- (1) Dinas menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelayakan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 115 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Prosedur dan tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 89**

- (1) Pemilik bangunan sebelum memanfaatkan bangunan, wajib mengajukan permohonan SLF.
- (2) Persyaratan Permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Berita acara pemeriksaan dari dinas;
  - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawing); dan
  - c. Fotokopi IMB.
- (3) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sudah sesuai dengan IMB, dinas menerbitkan SLF.
- (4) Apabila berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditemukan perubahan bentuk bangunan dan/atau pemanfaatan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB maka pemilik diwajibkan segera mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.

**Pasal 90**

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelayakan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh dinas dengan ketentuan :
  - a. Untuk bangunan gedung setiap 5 (lima) tahun sekali; dan
  - b. Untuk bangun-bangunan setiap 1 (satu) tahun sekali.
- (3) Atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dinas mengadakan penelitian mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas memberikan SLF apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan teknis dan administratif.

**Pasal 91**

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

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

#### **Pasal 92**

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila pemilik bangunan tidak memiliki SLF dan/atau bangunan penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Penghentian Penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan terlebih dahulu memberikan surat peringatan tertulis.
- (4) Apabila pemilik bangunan tidak mengindahkan surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dinas dapat mencabut SLF.
- (5) Tata cara pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan peraturan bupati.

#### **Paragraf 3 Pemeliharaan bangunan gedung**

#### **Pasal 93**

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 87 harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan peraturan bupati.

#### **Pasal 94**

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 87 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Paragraf 4**  
**Perawatan Bangunan Gedung**

**Pasal 95**

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 87 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (4) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (5) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Bupati.
- (6) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan peraturan Bupati.

**Pasal 96**

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Pasal 97**

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan dalam pasal 69 sampai dengan pasal 81.
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Bupati.

**Paragraf 5**  
**Pemeriksaan Secara Berkala**  
**Bangunan gedung**

**Pasal 98**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 87 ayat (7) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat layak fungsi.

- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Bupati.

#### **Pasal 99**

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 ayat (1) maka lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung harus meliputi :
  - a. Pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. Kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. Kegiatan analisis dan evaluasi; dan kegiatan penyusunan laporan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

#### **Paragraf 6 Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 100**

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

#### **Bagian kelima Pelestarian**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 101**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah daerah dan atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

## **Paragraf 2**

### **Penetapan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan**

#### **Pasal 102**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa jaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik masyarakat, pemerintah daerah dan atau pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam skala lokal atau setempat ditetapkan dengan keputusan bupati setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan pemerintah, pemerintah daerah, dan atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (5) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.

#### **Pasal 103**

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 101 berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.
- (3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (6) Penetapan klasifikasi dilakukan oleh bupati sesuai dengan kriteria berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 104**

- (1) Pemerintah dan atau pemerintah daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 102 dan pasal 103;

- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi :
  - a. Identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya;
  - b. Dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

### **Paragraf 3**

#### **Pemanfaatan bangunan gedung Yang dilindungi dan dilestarikan**

#### **Pasal 105**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 101 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan fungsinya, maka fungsi yang baru harus memperhatikan kesesuaian bangunannya dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung dan atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.

#### **Pasal 106**

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

#### **Pasal 107**

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

## Pasal 108

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung kebentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 69 dan pasal 81.
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (4) Penambahan bangunan baru pada bangunan cagar budaya klasifikasi madya dan pratma sebagaimana dimaksud dalam pasal 103 ayat (2), harus memperhatikan ketentuan yang berlaku.

## Pasal 109

Dalam hal pemanfaatan terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan tidak dilaksanakan sesuai ketentuan dalam pasal 64, pasal 65, pasal 66, pasal 67 dan pasal 68, maka bupati berwenang untuk :

- a. Menghentikan pemanfaatan dan atau kegiatan pemeliharaan perawatan, dan pemugaran terhadap bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, unuk selanjutnya dilakukan pengkajian terhadap rencana pemanfaatan, pemeliharaan perawatan, dan pemugaran oleh tim ahli bangunan gedung dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memberikan sanksi administratif dan atau sanksi pidana kepada pemilik adan atau pengguna sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Bagian keenam Pembongkaran

### Paragraf 1 Umum

## Pasal 110

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :
  - a. Tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki.
  - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya.
  - c. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis. Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji pemilik bangunan gedung.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasar rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh bupati atau pejabat yang ditunjuknya. Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

### Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

## Pasal 111

- (1) Dinas mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan atau laporan dari masyarakat.

- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan ruang gedung dan atau lingkungannya; dan
  - c. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil pengkajian teknis dari dinas dalam bentuk rekomendasi.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kecuali untuk rumah tinggal tunggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang ditetapkan oleh bupati.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Paragraf 3** **Pelaksanaan pembongkaran**

#### **Pasal 112**

- (1) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya;
- (2) Permohonan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi penjelasan tertulis :
  - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
  - b. Cara merobohkan bangunan; dan
  - c. Hal-hal lain yang secara teknis dianggap perlu.
- (3) Permohonan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan secara tertulis kepada bupati oleh perorangan atau badan/lembaga.
- (4) Permohonan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilengkapi dengan dokumen perencanaan perobohan bangunan.

#### **Pasal 113**

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan yang menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dibuat oleh penyedia jasa perencanaan teknis.
- (2) Perencanaan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ;
  - a. Mekanisme perobohan bangunan; dan
  - b. Pengawasan pelaksanaan perobohan bangunan.

#### **Pasal 114**

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat diajukannya perencanaan merobohkan bangunan.
- (2) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

#### **Pasal 115**

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan dimulai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah surat ketetapan pembongkaran diterima.

- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan dokumen perencanaan perobohan bangunan yang disahkan dalam rekomendasi dari dinas.

#### **Pasal 116**

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menepatkan surat ketetapan pembongkaran bangunan beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pengawasan.
- (2) Dinas dalam rangka pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang :
- Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan pembongkaran bangunan;
  - Memeriksa perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang dituangkan dalam rekomendasi dinas; dan
  - Melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah dituangkan dalam rekomendasi dinas.

#### **Pasal 117**

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran ternyata menimbulkan dampak, maka kegiatan pembongkaran harus dihentikan sementara dan dilakukan pengkajian ulang oleh dinas untuk mendapatkan rekomendasi lebih lanjut.
- (2) Segala akibat yang ditimbulkan dari pelaksanaan pembongkaran menjadi tanggung jawab pemilik dan atau pelaksana.

### **BAB VII PERIZINAN BANGUNAN**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 118**

- (1) Setiap orang atau badan sebelum membangun bangunan harus terlebih dahulu memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) dari bupati.
- (2) Setiap orang atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB dapat minta petunjuk tentang rencana membangun bangunan kepada instansi teknis atau instansi terkait

#### **Pasal 119**

Mendirikan, mengubah, memperbaiki atau membongkar bangunan tertentu harus :

- Direncanakan oleh perencana bangunan.
- Dilaksanakan oleh pelaksana bangunan.
- Diawasi oleh pengawas bangunan.

#### **Pasal 120**

- (1) IMB hanya berlaku bagi orang atau badan yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Bila karena sesuatu hal, orang atau badan pemilik IMB tidak lagi menjadi pihak yang memiliki bangunan dalam IMB tersebut, maka IMB tersebut dimohonkan balik nama kepada Bupati.

## Pasal 121

IMB bagi bangunan sementara dapat diberikan dengan mencantumkan syarat dalam IMB tersebut bahwa bangunan yang bersangkutan akan di bongkar setelah lewat masa waktu yang ditetapkan dalam IMB.

### Bagian Pertama Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan (IMB)

#### Paragraf 1 Arahan Perencanaan

## Pasal 122

- (1) Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan (PIMB), pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan, secara Cuma-Cuma kepada dinas/instansi yang menangani perizinan/tata kota /tata bangunan, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan meliputi :
  - a. Jenis/peruntukaan bangunan.
  - b. Luas lantai bangunan yang diizinkan .
  - c. Jumlah lantai /lapis bangunan di atas/dibawah permukaan tanah yang di izinkan.
  - d. Garis sempadan yang berlaku.
  - e. Koefisien lantai bangunan (KLB) yang di izinkan.
  - f. Koefisien lantai bangunan (KLB).
  - g. Koefisien daerah hijau (KDB).
  - h. Persyaratan-persyaratan bangunan.
  - i. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan.
  - j. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

## Pasal 123

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai setelah instansi teknis atau instansi terkait menetapkan garis sempadan serta ketinggian permukaan tanah pada persil tempat bangunan bersangkutan didirikan.
- (2) Instansi teknis atau instansi terkait dengan disaksikan oleh pemilik IMB wajib menetapkan garis sempadan dan ketinggian permukaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 14 hari setelah IMB diserahkan kepada pemohon.
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditetapkan dalam IMB.

## Pasal 124

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemilik IMB wajib memagar keliling tanah tempat mendirikan bangunan, kecuali bangunan rumah tempat tinggal.
- (2) Setiap pemegang IMB wajib memasang papan petunjuk yang sekurang-kurangnya membuat keterangan tentang :
  - a. Nomor dan tanggal IMB.
  - b. Nama Pemilik IMB.
- (3) Pelaksanaan pemindahan/pengamanan bangunan sarana kota yang terkena rencana pembangunan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang dan atas biaya badan pemilik sarana kota dimaksud.
- (4) Pelaksana bangunan yang melaksanakan perintah pelaksanaan pekerjaan, bertanggung jawab kepada perencana bangunan dan pemilik IMB.
- (5) Perencana bangunan yang melaksanakan perintah pelaksanaan pekerjaan

## Pasal 125

- (1) Petugas instansi teknis atau instansi terkait dapat :
  - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sewaktu-waktu
  - b. Memeriksa bahan bangunan yang digunakan, apakah sesuai dengan rencana kerja dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam IMB.
  - c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan-bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat teknik dan alat-alat yang dianggap berbahaya serta mengganggu kesehatan/keselamatan dan kepentingan umum.
  - d. Melarang menggunakan pekerja yang dianggap tidak ahli untuk bidang tertentu.
- (2) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan berdasarkan rencana yang ditetapkan dalam IMB.

## Pasal 126

Camat, kepala desa/lurah wajib memonitor, mengawasi, menegur dan menghentikan setiap pekerjaan mendirikan bangunan yang melanggar aturan tata bangunan.

## Paragraf 2

Tata cara mengajukan permohonan izin mendirikan mengubah bangunan (PIMB)

## Pasal 127

Permohonan IMB diajukan secara tertulis kepada bupati oleh orang atau badan dengan mengisi lembar isian/formulir yang telah disediakan oleh pemerintah daerah atau instansi terkait.

## Pasal 128

- (1) Permohonan untuk memperoleh izin sebagai mana dimaksud pada pasal 127 Peraturan Daerah ini ditujukan kepada Bupati Melalui Instansi penyelenggara izin dengan melengkapi Persyaratan :
  - a. Persyaratan Administrasi
  - b. Persyaratan/Rekomendasi Teknis.
- (2) Persyaratan Administrasi sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf a Peraturan Daerah ini terdiri atas :
  - a. Formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB).
  - b. Foto Copy atau kartu tanda penduduk atau bukti diri lainnya dari pemohon;
  - c. Foto copy sertifikat hak atas tanah atau surat bukti lainnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku;
  - d. Surat Keterangan Kepemilikan/Daftar Bangunan dari Kepala Desa/Lurah.
  - e. Surat Pernyataan yang diperlukan dan dibuat bermaterai.
  - f. Bagi Pemohon yang berupa Badan Usaha melampirkan Foto copy Akta pendirian perusahaan atau badan.
  - g. Permohonan Izin untuk Industri, Real Estate mall dan sejenisnya melampirkan :
    - a. SITU dan Izin Gangguan ( HO )
    - b. Dokumen Amdal/ UKL / UPL dan
    - c. Perizinan Teknis lain yang sesuai Peraturan Perundangan berlaku
- (3) Persyaratan/Rekomendasi Teknis sebagai mana dimaksud pada Ayat (1.b) Peraturan Daerah ini Terdiri atas :
  - a. Data Umum Bangunan gedung memuat Informasi dan wajib disiapkan oleh Dinas Pek. Umum dan Tata Ruang meliputi :
    1. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung
    2. Luas Lantai dasar bangunan gedung.
    3. Total luas lantai bangunan gedung.
    4. Ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung.
    5. Data Sempadan yang diizinkan/direkomendasikan pada Lokasi dimaksud.
    6. Data Administrasi Teknis Lokasi Bangunan untuk Pemetaan berupa : Gambar Peta lokasi/lengkap dengan Konturnya, Batas – Batas tanah yang dikuasai, Luas dan Data Bangunan eksisting (Kalau ada).
    7. Rekomendasi perhitungan besaran Dataran

- b. Data Spesifik Teknis yang penyiapannya menjadi tanggung jawab Pemohon dengan persyaratan mendapat pengesahan Penelitian Dinas Pekerjaan umum dan Tata Ruang terdiri atas :
1. Gambar Pra Rencana bangunan Gedung, terdiri atas gambar siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan.
  2. Spesifikasi teknis bangunan gedung, dan
  3. Rancangan Struktur secara sederhana/ Prinsip bagi bangunan gedung sederhana bertantai sampai dengan 2 lantai.
  4. Perhitungan Struktur bagi bangunan Tidak Sederhana bertantai 2 (dua) atau lebih.
  5. Gambar rancangan utilitas ( mekanikal dan elektrik ) bagi bangunan Tidak Sederhana.
- (4) Persyaratan tersebut sebagai mana dimaksud ayat (1) pasal ini dalam permohonan harus dapat memperlihatkan aslinya.
- (5) Formulir Surat permohonan sebagaimana lampiran 1.A Peraturan Daerah ini.

### **Paragraf 3** **Pengecualian**

#### **Pasal 129**

Izin mendirikan bangunan (IMB) tidak diperlukan untuk :

1. Pemeliharaan bangunan dengan tidak mengubah denah konstruksi maupun arsitektur bangunan.
2. Mendirikan bangunan tidak permanen untuk pemeliharaan binatang atau tanaman dengan syarat.
  - a. Bangunan tersebut ditempatkan di halaman belakang
  - b. Jumlah luas tidak melebihi 5 m<sup>2</sup>
  - c. Membuat kolam luas, paung, taman dan tiang bendera sepanjang tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan peraturan daerah ini.

### **Paragraf 4** **Pemberian IMB**

#### **Pasal 130**

- (1) Instansi terkait memeriksa permohonan izin mendirikan bangunan yang diajukan oleh pemohon.
- (2) Instansi terkait memanggil secara tertulis pemohon IMB untuk menyempurnakan permohonan IMB yang diajukan bila Perlu.

#### **Pasal 131**

- (1) Bupati memutuskan permohonan IMB selambat-lambatnya 14 hari kerja sejak diterimanya permohonan IMB secara lengkap dan benar di kantor instansi terkait.
- (2) Penyerahan IMB dilakukan apabila semua persyaratan permohonan IMB telah dipenuhi.
- (3) Permohonan IMB dapat dikabulkan untuk seluruh atau sebagian bangunan yang akan dibangun yang secara struktural merupakan bagian yang terpisah
- (4) Setelah IMB diberikan, pemegang IMB wajib memasang Plat nomor IMB yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah.

### **Paragraf 5** **Penolakan permohonan IMB**

#### **Pasal 132**

Permohonan IMB yang ditolak oleh bupati apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan dalam permohonan IMB bertentangan dengan :

1. Kepentingan umum.
2. Keterlibatan umum.
3. Keterbatasan kemampuan dan lain-lain.

4. Rencana tata ruang wilayah (RTRW), rencana detail tata ruang (RDTR), rencana teknik ruang kota (RTRK) dan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL).
5. Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf 6**  
**Pembatalan IMB**

**Pasal 133**

- (1) Permohonan IMB dinyatakan batal demi hukum bilamana :
  - a. Pemohon meninggal sebelum permohonannya diputuskan
  - b. Keterangan yang diajukan untuk permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada pasal 30 tidak dilengkapi oleh pemohon setelah pemohon dipanggil tiga kali dalam jangka waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja untuk memberikan penjelasan tidak dipenuhi oleh pemohon.
  - c. Ternyata persil yang dimohonkan IMB tersangkut suatu sengketa perdata ataupun pidana.
  - d. Keterangan yang diberikan oleh pemohon tidak benar.
- (2) Permohonan IMB yang batal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diajukan kembali oleh ahli waris yang sah dari pemohon.
- (3) Permohonan IMB yang batal dapat diajukan kembali setelah pemohon dapat memenuhi kewajiban dan/atau menghilangkan hal-hal yang menjadi sebab batalnya permohonan IMB yang diajukan.

**Paragraf 7**  
**Penundaan keputusan permohonan IMB**

**Pasal 134**

- (1) Keputusan permohonan IMB dapat ditunda apabila pemerintah daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bahan serta pertimbangan lingkungan yang direncanakan.
- (2) Penundaan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sekali untuk jangka waktu tidak lebih dari dua bulan.
- (3) Penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada pemohon IMB disertai dengan alasan yang jelas.

**Paragraf 8**  
**Pencabutan IMB**

**Pasal 135**

- (1) Bupati berwenang mencabut IMB jika :
  - a. Pemegang IMB melanggar syarat-syarat yang ditetapkan dalam IMB.
  - b. Dalam jangka waktu 6(enam) bulan sejak IMB dikeluarkan, pemegang IMB belum memulai pekerjaan.
  - c. Keterangan yang diberikan oleh pemohon ternyata tidak benar.
  - d. Bangunan yang dilaksanakan ternyata tidak sama dengan gambar pada IMB.
- (2) Keputusan pencabutan IMB diberikan secara tertulis kepada pemegang IMB disertai dengan alasan yang jelas setelah pemegang IMB dipungut dan didengar keterangannya.
- (3) IMB yang telah dicabut dapat dimohon kembali setelah pemegang IMB dapat memenuhi persyaratan.

## Paragraf 9

### Pelaksanaan pekerjaan mendirikan/mengubah bangunan

#### Pasal 136

Pemilik IMB wajib pemberitahuan secara lisan atau tertulis kepada instansi terkait saat dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan.

#### Pasal 137

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan dapat dimulai setelah petugas IMB memeriksa kebenaran sempadan bangunan serta ketinggian permukaan tanah persil tempat bangunan bersangkutan akan dibangun sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dalam IMB.
- (2) Ketentuan tentang sempadan bangunan dan ketinggian permukaan tanah disesuaikan dengan lingkungan serta ketentuan – ketentuan yang tertera pada IMB.
- (3) Selambat-lambatnya dalam waktu 2 x 24 jam setelah diterimanya pemberitahuan dari pemegang IMB, petugas IMB memeriksa kenyataan bagian pekerjaan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana dalam IMB.

#### Pasal 138

- (1) Setelah petugas IMB mengadakan pemeriksaan setempat dan pelaksanaan bagian pekerjaan dinyatakan sesuai dengan IMB, maka instansi terkait/petugas IMB memberikan persetujuan untuk memulai dikerjakan bagian selanjutnya.
- (2) Setelah petugas IMB mengadakan pemeriksaan setempat dan pelaksanaan bagian pekerjaan ternyata tidak sesuai dengan IMB, maka bupati dapat memerintahkan pembongkaran sebagian atau seluruh pekerjaan tersebut kepada pemilik IMB.

## Paragraf 10

### Pengawasan pelaksanaan pekerjaan

#### Pasal 139

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan pemilik IMB, foto copy IMB beserta lampirannya harus ada ditempat pekerjaan agar petugas IMB pada setiap kesempatan dapat mengadakan pemeriksaan/pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan IMB.
- (2) Pengawasan pelaksanaan IMB dilakukan dibawah tanggung jawab kepala instansi teknis atau instansi terkait
- (3) Camat, kepala desa dan lurah wajib memonitor, mengawasi dan menegur setiap pekerjaan mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan IMB.

#### Pasal 140

Pemilik IMB wajib membantu petugas IMB dalam pemeriksaan pekerjaan mendirikan bangunan.

#### Pasal 141

Petugas IMB berwenang memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat

**Bagian kedua**  
**Izin Mengubah dan Menambah Luas Bangunan**

**Pasal 142**

- (1) Sebelum mengajukan permohonan izin mengubah bangunan, pemohon wajib meminta petunjuk terlebih dahulu mengenai rancangan mengubah bangunan kepada instansi teknis atau instansi terkait yang meliputi hal-hal sebagaimana dimaksud pada pasal 19.
- (2) Mengubah bangunan dapat berupa :
  - a. Mengubah konstruksi.
  - b. Mengubah bentuk dan estetika.
  - c. Mengubah jaringan utilitas.

**Pasal 143**

- (1) Untuk kepentingan mengubah bangunan, perencanaannya berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 dan pasal 21.
- (2) Rencana mengubah bangunan berlaku ketentuan pasal 22.

**Pasal 144**

Permohonan izin mengubah bangunan diajukan secara tertulis oleh orang atau badan kepada bupati dengan mengisi lembar isian (formulir) yang disediakan oleh instansi terkait.

**Pasal 145**

- (1) Lembar isian (formulir) sebagaimana dimaksud pada pasal 144 sekurang-kurangnya berisi keterangan :
  - a. Nama pemohon.
  - b. Alamat pemohon.
  - c. Perubahan bangunan.
- (2) Lembar isian permohonan sebagaimana dimaksud pada pasal 144 dilampiri dengan :
  - a. Foto copy IMB.
  - b. Surat pernyataan tidak keberatan dari penyanding.
  - c. Surat-surat lain yang diperlukan.

**Pasal 146**

Bupati memutuskan permohonan izin mengubah bangunan selambat-lambatnya dalam waktu 14 hari sejak diterimnya permohonan mengubah bangunan.

**Pasal 147**

Permohonan izin mengubah bangunan ditolak apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang dimaksud pada pasal 132.

**Pasal 148**

- (1) Mengubah bangunan yang sudah diberikan izin dan ternyata menyebabkan bangunan tersebut bertentangan dengan rencana gambar yang disahkan, maka izin mengubah bangunan dapat dicabut.
- (2) Pemberian izin mengubah bangunan dapat dilakukan apabila semua persyaratan teknis maupun persyaratan administrasi dipenuhi sesuai dengan yang dimaksud pada pasal 19, 20 dan pasal 21.

#### **Pasal 149**

- (1) Menambah luas bangunan yang sudah diberikan izin dapat diajukan bila tidak bertentangan dengan pasal 29 dan pasal 20.
- (2) Tata cara mengajukan permohonan izin menambah luas bangunan sesuai dengan pasal 127 dan pasal 128.

#### **Bagian Ketiga Sertifikat Layak Fungsi**

#### **Pasal 150**

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
  - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah di akreditas ( bagi bangunan yang telah dipersyaratkan).
  - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawing).
  - c. Foto copy tanda pembayaran retribusi.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepala dinas pekerjaan umum atas nama/bupati menerbitkan sertifikat layak fungsi (SLF).
- (3) Jangka waktu penerbit SLF dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterima laporan dan beri tacara pemeriksaan.

#### **Pasal 151**

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan iMB yang baru kepada Bupati.

#### **Pasal 152**

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemerisaan secara berkala terhadap kelayakan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala oleh tenaga /konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Dinas spekerjaan umum mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas pekerjaan umum dan memberikan sertifikat layak fungsi apabila bangunan periksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

#### **Pasal 153**

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dinas pekerjaan umum dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperhatikan sertifikat lain fungsi beserta lampirannya.
- (2) Kepala dinas pekerjaan umum dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak seuai dengan SLF.
- (3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang telah ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam SLF, bupati akan mencabut IPB yang telah diterbitkan.

**Bagian keempat**  
**Permohonan Merobohkan Bangunan**

**Pasal 154**  
**Petunjuk Merobohkan Bangunan**

Merobohkan bangunan dilakukan berdasarkan :

- a. Atas kemauan pemiliknya.
- b. Perintah merobohkan bangunan.

**Pasal 155**

- (1) Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan setelah diberikan pembinaan serta teguran secara berturut-turut maka tim eksekusi instansi terkait atas persetujuan bupati dapat memerintahkan satuan polisi pamong praja merobohkan sebagian atau seluruh bangunan yang dinyatakan :
  - a. Rapuh (bouvalling).
  - b. Tidak sesuai dengan rencana kota.
  - c. Tidak layak digunakan/dihuni.
  - d. Mengganggu keindahan kota/lingkungan.
- (2) Tim eksekusi instansi terkait dibentuk dengan keputusan bupati.

**Pasal 156**

Merobohkan sebagian atau seluruh bangunan atas kemauan pemiliknya sendiri harus berdasarkan klasifikasi bangunannya.

**Pasal 157**

- (1) Pemilik bangunan yang diperintahkan untuk merobohkan bangunannya tidak dibebani retribusi merobohkan bangunan.
- (2) Untuk merobohkan bangunan tidak dikenakan biaya terhadap bangunan yang telah memiliki izin mendirikan bangunan, yang dirobuhkan untuk kepentingan pemerintah daerah, kepada pemilik diberika ganti rugi dari pemerintah sesuai dengan harga taksir bangunan pada saat dibongkar.

**BAB VIII**

**BIAYA DAN TATA CARA PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**Bagian Pertama**  
**Biaya Izin Mendirikan Bangunan**

**Pasal 158**

- (1) Biaya IMB terdiri dari :
  - a. Biaya formulir pendaftaran.
  - b. Biaya pemeriksaan gambar/koreksi gambar yang meliputi arsitektur dan konstruksi.
  - c. Biaya pengawasan
  - d. Biaya sempadan.
- (2) Besarnya biaya-biaya tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam retribusi IMB seperti tercantum dalam Perda Nomor 4 tahun 2012 tentang retribusi perizinan tertentu dengan penyesuaian indeks terhadap penetapan Peraturan Daerah tentang bangunan gedung ini.

**Bagian Kedua**  
**Tata Cara Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan**

**Pasal 159**

- (1) Untuk Proses Penerbitan izin mendirikan bangunan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Pengajuan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan yang ditujukan Kepada Bupati melalui Badan Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Kabupaten Konawe dengan persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 128 huruf a Peraturan Daerah ini dengan mengisi Surat Pendaftaran Retribusi Daerah (SPTRD);
  - b. Untuk pemenuhan syarat rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud Pasal 128 huruf b Kepala Badan Perizinan atau Pejabat yang ditunjuk memberikan surat pengantar kepada pemohon untuk melengkapi persyaratan teknis Pada Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang paling lambat 2 (dua) hari setelah pemohon ijin mendaftarkan permohonannya.
  - c. Berdasarkan pengantar sebagaimana dimaksud huruf b diatas Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang melakukan peninjauan, Survey pengukuran/Pematokan, Pemetaan untuk Penyiapan/ Penelitian/Pengkajian Dokumen Rekomendasi Teknis;
  - d. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang atau oleh Pejabat yang ditunjuk menerbitkan Rekomendasi Penelitian Dokumen Teknis dan dokumen rencana teknis lainnya kepada Badan Perizinan Dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak menerima surat pengantar dengan isi kesimpulan rekomendasi sebagai berikut :
    1. Rekomendasi Pemenuhan Syarat Teknis dengan kelengkapan dokumen lainnya.
    2. Rekomendasi belum dapat diberikan karena ketidak lengkapan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud Pasal 128 huruf b Peraturan Daerah ini.
    3. Rekomendasi Tidak dapat diberikan karena obyek bangunan/Prasarana Bangunan yang dimohonkan izin melanggar ketentuan peraturan teknis seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDRTK), Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), Garis Sempadan dan Ketentuan Teknis Lainnya yang menurut Peraturan Perundangan berlaku tidak dapat diizinkan.
  - e. Rekomendasi Teknis sebagaimana dimaksud pada huruf d diatas, Badan Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Kabupaten Konawe selanjutnya melakukan Proses Penelitian Kelengkapan Dokumen Administrasi sebagaimana dimaksud Pasal 128 huruf a Peraturan Daerah ini.
  - f. Jika persyaratan Teknis dan Administrasi telah lengkap dan benar permohonan diterima dan diberikan tanda bukti penerimaan;
  - g. Dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) hari setelah permohonan diterima kepala Badan Perizinan menerbitkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) dan berdasar SKRD tersebut memberikan Pengantar/Slip setoran Kepada Pemohon untuk melakukan Pembayaran retribusi izin mendirikan Bangunan pada rekening PAD Pemerintah Daerah Melalui Bank yang ditunjuk, yang selanjutnya bukti penyetoran pembayaran tersebut disetorkan kembali pemohon kepada Badan Perizinan dan dibuatkan surat tanda setoran (SSRD).
  - h. Dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) hari setelah bukti setoran Retribusi Izin Mendirikan diterima Badan Perizinan mengajukan Penandatanganan Surat Izin Mendirikan Bangunan kepada Bupati dengan melampirkan :
    1. Rekomendasi Penelitian Dokumen Teknis dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang.
    2. Rekomendasi Penelitian Dokumen Administrasi oleh Badan Perizinan.
    3. SSRD sebagai Bukti Pembayaran Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
  - i. Format Rekomendasi penelitian maksud point h1 dan h.2 sebagaimana lampiran III.
  - j. Dalam jangka waktu paling lambat 24 (dua puluh empat) hari setelah bukti setoran Retribusi Izin Mendirikan diterima Badan Perizinan, Surat Izin Mendirikan Bangunan dan kelengkapan dokumennya sudah harus dapat diterima oleh pemohon izin.
  - k. Bupati dapat Mewenangkan Penandatanganan Surat Izin Mendirikan Bangunan kepada Pejabat Eselon II atau Sederajat, yang ditunjuk melalui Surat Keputusan Bupati dengan ketentuan ditinjau setiap awal Tahun Anggaran berjalan.

- l. Dalam hal rekomendasi penelitian Dokumen Teknis dari Dinas Pekerjaan umum dan Tata Ruang sebagaimana dimaksud huruf d angka 2 dan/atau Penelitian Dokumen administrasi belum memenuhi Persyaratan Administrasi sebagaimana dimaksud peraturan Daerah ini, Badan Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Kabupaten Konawe memberitahu pemohon secara tertulis paling lambat 2 (dua) hari setelah diterimanya rekomendasi teknis tersebut, dan / atau 2 (dua) hari setelah penelitaian Dokumen dan jika hingga 28 (dua puluh delapan) hari setelah pemberitahuan tersebut pemohon tidak melengkapinya, maka proses ditutup dan permohonan untuk obyek bangunan yang sama harus melalui pendaftaran kembali.
  - m. Dalam hal rekomendasi penelitian dokumen Teknis dari Dinas Pekerjaan umum dan Tata ruang sebagaimana dimaksud Point d.3, Badan Perizinan memberitahu pemohon Penolakan Permohonan secara tertulis beserta alasan – alasannya paling lambat 2 (dua) hari setelah diterimanya rekomendasi teknis tersebut, dan Surat Pemberitahuan tersebut ditembuskan kepada Badan Satuan Polisi Pamong Praja dan Dinas Pekerjaan Umum untuk Pengawasan Pelarangan Pembangunan obyek tersebut.
- (2) Bentuk atau format pengisian permohonan Izin Mendirikan Bangunan tertuang dalam lampiran I Peraturan Daerah ini

**Paragraf 1**  
**Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa**

**Pasal 160**

- (1) Tingkat Penggunaan Jasa diukur dengan Indeks Jasa Bangunan ( IJb ) diukur berdasarkan atas Perkalian Fungsi Bangunan (Fb), Parameter Klasifikasi Bangunan (Kb) dan Waktu Pelayanan Bangunan/Izin (Wb) yang masing masing diberi bobot

Dengan Rumus ( IJb ) = Fb x Kb x Wb

**FUNGSI BANGUNAN DAN BOBOT (Fb)**

| FUNGSI BANGUNAN                                   | BOBOT |
|---|-------|
| Fungsi Hunian                                     | 1,00  |
| Fungsi Keagamaan                                  | 0,00  |
| Fungsi Usaha                                      | 2,00  |
| Fungsi Sosial Budaya selain bangunan milik Negara | 0,50  |
| Fungsi Khusus                                     | 2,00  |
| Fungsi Ganda / Campuran                           | 2,25  |

**WAKTU PENGGUNAAN BANGUNAN/IZIN (Wb)**

| WAKTU PENGGUNAAN                                  | BOBOT |
|---|-------|
| Sementara Jangka Pendek maksimum 1 Tahun          | 0,40  |
| Sementara Jangka menengah maksimum 3 (tiga) Tahun | 0,70  |
| Tetap dengan waktu pemanfaatan lebih dari 3 Tahun | 1,00  |

- (2) Bobot Klasifikasi bangunan (Kb) adalah Total Bobot Parameter Letak Bangunan, Parameter Luas Total Bangunan, Parameter Tingkat Lantai Bangunan, Parameter Permanensi Bangunan dan Parameter Kepemilikan Bangunan. Yang mana bobot masing – masing Parameter diperoleh dari perkalian Bobot Tetap dengan Koefisien per uraian klasifikasi

$$(Kb) = (BLk \times KLf) \times (BLi \times KLi) \times (BLs \times KLS) \times (BPn \times KPn) \times (BKPm \times KKPm)$$

Dimana :

- Kb = Bobot Total Klasifikasi Bangunan
- BLk = Bobot Tetap Parameter Letak Bangunan
- KLf = Koefisien Per Klasifikasi Letak Bangunan
- BLi = Bobot Tetap Parameter Lantai Bangunan
- KLi = Koefisien Per Klasifikasi Lantai Bangunan

- BLs = Bobot Tetap Parameter Luas Bangunan  
 KLS = Koefisien Per Klasifikasi Luas Bangunan  
 BPn = Bobot Tetap Parameter Permanensi Bangunan  
 KPn = Koefisien Per Klasifikasi Permanensi Bangunan  
 BKPM = Bobot Tetap Parameter Kepemilikan Bangunan  
 KKPm = Koefisien Per Klasifikasi Kepemilikan Bangunan

**PARAMETER KLASIFIKASI BANGUNAN (Kb)**

| KLASIFIKASI DAN BOBOT TETAPAN | URAIAN KLASIFIKASI   | KOEFISIEN |
|-------------------------------|--|-----------|
| Letak Bangunan<br>1,00        | Dipinggir Jalan Nasional   | 1,00      |
|                               | Langsung dibelakan bangunan di pinggir jalan Nasional                    | 0,90      |
|                               | Dipinggir Jalan Provinsi/Kawasan Pariwisata                              | 0,90      |
|                               | Langsung dibelakan bangunan di pinggir Jalan Provinsi/Kawasan Pariwisata | 0,85      |
|                               | Dipinggir Jalan Kabupaten  | 0,85      |
|                               | Dipinggir Jalan Lingkungan Kota  | 0,80      |
|                               | Dipinggir Jalan Lingkungan Pedesaan/ di dalam kampung                    | 0,75      |
| Lantai Bangunan<br>0,20       | Bangunan Lantai 1  | 1,00      |
|                               | Bangunan Lantai 2  | 1,05      |
|                               | Bangunan Lantai 3  | 1,10      |
|                               | Bangunan Lantai 4  | 1,20      |
|                               | Bangunan Lantai 5 keatas   | 1,35      |
| Luas Total Bangunan<br>0,45   | 0 s/d 100 M <sup>2</sup>   | 1,00      |
|                               | 101 s/d 500 M <sup>2</sup>   | 0,80      |
|                               | 501 s/d 1500 M <sup>2</sup>  | 0,60      |
|                               | > 1500 M <sup>2</sup>  | 0,35      |
| Permanensi Bangunan<br>0,40   | Permanen   | 1,00      |
|                               | Semi Permanen  | 0,70      |
|                               | Darurat  | 0,40      |
| Kepemilikan Bangunan<br>0,05  | Negara, Daerah   | 0,00      |
|                               | Perorangan dan Yayasan Non Pemerintah.                                   | 0,70      |
|                               | Badan Usaha  | 1,00      |

- (3) Nilai Indeks Jasa Bangunan (IJB) Dibatasi Hingga maksimal 0,05 (5 %)  
 (4) Penentuan Nilai Indeks Jasa Bangunan (IJB) harus dilampirkan pada rekomendasi Teknis.

**Paragraf 2**

**Prinsip dan Sasaran Dalam Penetapan Struktur Dan Besarnya Biaya Izin Mendirikan Bangunan**

**Pasal 161**

- (1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya biaya izin mendirikan bangunan didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruhnya biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan.  
 (2) Biaya Penyelenggaraan pemberian izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. Biaya Jasa Teknis di peruntukan, meliputi :
    1. Transportasi Peninjauan ke Lokasi
    2. Survey pengukuran/pematokan Garis Sempadan (GSJ dan/atau GSS)
    3. Perivikasi/Penelitian/Pemeriksaan Rencana Teknis dan dokumen teknis yang penyiapannya menjadi tanggung jawab pemohon.
    4. Pemetaan (elektronik) untuk pengembangan dasar system informasi bangunan
    5. Administrasi teknis Rekomendasi penelitian teknis.
  - b. Biaya Jasa Administrasi Penerbitan IMB di peruntukan, meliputi :
    1. Permohonan/Pendaftaran (SPTRD)
    2. Dan/atau Biaya Administrasi

3. Penata usahaan
  4. Plat Nomor Bangunan/Papan IMB
  5. Penerbitan Sertifikat IMB
- c. Biaya Jasa Bangunan di Daerah dihitung berdasarkan fungsi , klasifikasi dan waktu pelayanan.
- (3) Biaya Penyelenggaraan sebagaimana maksud ayat (2) huruf a dan huruf b, dianggap telah termuat pada Tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan pelaksanaannya dilakukan melalui mekanisme Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dianggarkan melalui Belanja Jasa, Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Konawe.
  - (4) Untuk mempermudah pemohon IMB perorangan dengan Luasan obyek bangunan lebih kecil atau sama dengan 75 M2 (tujuh puluh lima meter bujur sangkar) dan merupakan Bangunan Sederhana, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang dapat memberikan pembantuan penyiapan Dokumen Teknis yang penyiapannya menjadi tanggung jawab Pemohon sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a angka 3 bila data tersebut belum disiapkan oleh pemohon.
  - (5) Proses dan tata cara lebih lanjut mengenai pembantuan teknis ini akan diatur lebih lanjut dalam SOP Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Konawe.

### Paragraf 3 Struktur dan Besarnya Biaya Izin Mendirikan Bangunan

#### Pasal 162

- (1) Besarnya Tarif retribusi Izin (RIMB) dihitung atas penambahan Tarif Bangunan (TB), Tarif Jasa Teknis (TJT) dan Tarif Jasa Administrasi (TJA) atau dengan rumus :

$$RIMB = TB + TJT + TJA$$

- (2) Tarif Bangunan (TB) dihitung berdasarkan perkalian antara Volume Bangunan (VB) dengan Indeks Jasa bangunan (Ijb) sebagaimana dimaksud Pasal 162 ayat (1) dan Tarif Dasar Pengenaan Retribusi (TDP) Atau dengan Rumus :

$$TB = VB \times Ijb \times TDP$$

Dimana :

TB = Tarif Bangunan.

VB = Volume Bangunan

Ijb = Indeks Jasa Bangunan

TDP = Tarif Dasar Pengenaan Retribusi.

- (3) Tarif Jasa Teknis (TJT) ditetapkan 0,3 x TB
  - Transportasi Peninjauan ke Lokasi bobot 25 %
  - Survey pengukuran/pematokan Garis Sempadan (GSJ dan/atau GSS), bobot 20 %
  - Perivikasi/Penelitian/Pemeriksaan Rencana Teknis dan dokumen teknis yang penyiapannya menjadi tanggung jawab pemohon. Bobot 40 %
  - Pemetaan (elektronik) untuk pengembangan dasar system informasi bangunan, bobot 10 %
  - Administrasi teknis Rekomendasi penelitian teknis. Bobot 5 %
- (4) Tarif Jasa Administrasi (TJA) ditetapkan sebesar 0,1 x TB
  - Pemohonan/Pendaftaran (SPTRD), bobot 10 %.
  - Perivikasi Data Administrasi, bobot 25 %.
  - Penata usahaan, bobot 10 %.
  - Plat Nomor Bangunan/Papan IMB, bobot 40 %.
  - Penerbitan Sertifikat IMB , bobot 15 %.
- (5) Retribusi Izin Dikalikan dengan Persentase Pengenaan Jenis Izin .

#### JENIS IZIN DAN PERSENTASE PENGENAAN

| JENIS IZIN                                       | PERSENTASE (%) |
|--|----------------|
| Izin Mendirikan Gedung / Prasarana Bangunan      | 100            |
| Izin Menambah/Merobah Gedung /Prasarana Bangunan | 75             |
| Izin Membangun Berjangka                         | 50             |

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Izin Perpanjangan membangun berjangka | 30 |
| Penggantian Izin                      | 10 |
| Izin Bangunan Milik Pemerintah/Pemda  | 00 |

- (6) Formulir Perhitungan Tarif retribusi menjadi bagian yang harus dicantumkan dalam rekomendasi Teknis dan nilai Hasil akhir perhitungan tarif dibulatkan dalam ratusan rupiah
- (7) Format formulir sebagaimana tertuang dalam lampiran II peraturan daerah ini.

#### Pasal 163

- (1) Tarif dasar Pengenaan retribusi ditetapkan sebesar Rp. 750.000,- / M<sup>2</sup>
- (2) Tarif dasar Pengenaan retribusi dapat ditinjau paling lama 3 (tiga) Tahun sekali.
- (3) Tarif Retribusi Prasarana Bangunan ditetapkan sebesar 1,75% x Rencana Anggaran Biaya (RAB).
- (4) Peninjauan Tarif dasar Pengenaan Retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dengan nilai maksimal 0,5 x Harga Satuan Bangunan Kabupaten (HSBK) gedung 1 (satu) lantai, saat peninjauan tarif dilaksanakan.
- (5) Peninjauan besarnya tarif dasar pengenaan Retribusi Bangunan ditetapkan dengan peraturan Bupati.

### BAB IX PERAN MASYARAKAT

#### Bagian pertama

#### Jenis peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung

#### Pasal 164

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat memantau dan menjaga ketertiban dalam seluruh proses penyelenggaraan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan atau kerugian bagi pemilik dan atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mencegah setiap erbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

#### Pasal 165

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan atau penyempurnaan peraturan pedoman dan standar teknis dibidang bangunan gedung kepada pemerintah kabupaten.
- (2) Masukan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan kabupaten, termasuk kearifan lokal.

#### Pasal 166

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan rencana teknis bangunan gedung tertentu dan atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan di wilayah kabupaten.
- (2) Pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait dengan perlindungan kepada masyarakat untuk keselamatan terhadap bencana, terhadap keamanan, terhadap gangguan rasa aman dalam melaksanakan aktivitas, dan terhadap gangguan kesehatan dan endemik, dan terhadap mobilitas masyarakat dalam melaksanakan aktivitasnya serta pelestarian nilai-nilai sosial budaya daerah setempat termasuk bangunan adat dan situs hersejarah

## Pasal 167

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan atas dampak yang mengganggu/merugikan akibat kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dampak yang mengganggu/merugikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa gangguan fisik lingkungan, ekonomi, sosial dan keamanan.
- (3) Tata cara pengajuan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian kedua

### Tata cara penyelenggaraan peran masyarakat

## Pasal 167

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan atas berbagai hal atau peristiwa yang menjadi objek meliputi :
  - a. Indikasi bangunan gedung yang tidak layak fungsi berdasarkan hasil pemantauan dan data yang sesungguhnya/nyata (real) terjadi di lokasi tempat kejadian yang dapat dibuktikan;
  - b. Timbulnya atau adanya potensi dan atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya akibat kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestaian, dan atau pembongkaran bangunan gedung; dan ;
  - c. Adanya perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat kelancaran pembangunan, tingkat keandalan, tingkat kinerja pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya serta pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan kelompok terhadap adanya kebijakan meliputi peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung yang tidak konsisten dan atau dapat menimbulkan kerugian masyarakat yang terkena dampak meliputi kerugian non fisik dan kerugian fisik.
- (3) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Perorangan atau kelompok;
  - b. Badan hukum atau usaha yang kegiatannya dibidang bangunan gedung;
  - c. Lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan gedung;
  - d. Masyarakat hukum adat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
  - e. Masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
- (4) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
  - b. Perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan Bupati.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 168

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan secara lisan dengan bentuk :
  - a. Lisan, jika tidak cukup waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan atau dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) jam;
  - b. Tertulis, jika waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan lebih dari 12 (dua

- c. Melalui media massa, cetak dan atau media elektronik termasuk media on line (internet), jika materi yang disampaikan merupakan saran-saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya;
  - d. Melalui dialog; dan
  - e. Bentuk pelaporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c harus menyertakan identitas pembuat laporan pengaduan yang jelas meliputi nama perorangan atau kelompok serta alamat pelapor yang jelas dan lengkap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk laporan pengaduan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan bupati.

#### **Pasal 169**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan dengan menyatakan lokasi obyek yang jelas meliputi :
  - a. Alamat jalan, Nomor RT/RW, nama kelurahan, nama kecamatan;
  - b. Nama atau sebutan pada bangunan gedung, kabling/persil atau kawasan; dan
  - c. Nama pemilik/pengguna bangunan gedung sebagai perorangan/kelompok atau badan.
- (2) Obyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat di identifikasikan dengan menyertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) lembar foto.

#### **Bagian ketiga Forum Dengan Pendapat Publik**

#### **Pasal 170**

- (1) Pemerintah kabupaten menyelenggarakan forum dengan pendapat publik ditingkat kabuapten, tingkat kecamatan dan tingkat kelurahan
- (2) Penyelenggaraan dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan tata cara waktu :
  - a. Terjadwal setiap bulan (rutin) dengan urutan minggu pertama dikantor kelurahan, minggu kedua dikantor kecamatan dan minggu keempat dikantor pemerintah kabupaten; dan
  - b. Tidak terjadwal jika terdapat permasalahan yang mendesak.
- (3) Penyelenggaraan forum dengan pendapat ditingkat yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diadakan jika ditingkat yang lebih rendah belum terdapat kesepakatan penyelesaian antar pihak.
- (4) Pemerintah kabupaten menugaskan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) untuk menyusun pertimbangan teknis.

#### **Pasal 171**

- (1) Peserta forum dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dengan prioritas utama pada yang masyarakat langsung dampak kegiatan dan lingkungan RT/RW.
- (2) Masyarakat yang diprioritaskan perwakilan dari antara mereka sendiri yang dianggap cakap untuk menyampaikan pendapat dan atau laporan.

#### **Pasal 172**

- (1) Hasil dialog dalam dengan pendapat publik dituangkan secara tertulis sebagai dokumen hasil dengar pendapat publik.
- (2) Muatan dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi :
  - a. Pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;
  - b. Penjelasan dari pihak terkait;
  - c. Penjelasan dari pemerintah kabupaten;

- d. Pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung; dan
  - e. Pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan bupati.

#### **Pasal 173**

- (1) Setiap bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam pasal-pasal di atas wajib ditindak lanjuti oleh pemerintah kabupaten dan atau instansi yang berwenang lainnya meliputi :
- a. Pemerintah kabupaten, untuk hal yang bersifat administratif dan teknis;
  - b. Kepolisian, untuk hal yang bersifat kriminal;
  - c. Pengadilan, untuk hal gugatan perwakilan; dan
  - d. Pemilik/pengguna bangunan gedung yang menimbulkan gangguan/kerugian dan atau dampak penting terhadap lingkungan yang diputuskan dalam pengadilan.
- (2) Tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c, meliputi :
- a. Pemeriksaan lapangan;
  - b. Penelitian secara administratif dan teknis;
  - c. Evaluasi hasil penelitian;
  - d. Melakukan tindakan (eksekusi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hasil putusan pengadilan; dan
  - e. Menyampaikan hasil penyelesaian kepada masyarakat dalam bentuk pengumuman dan atau forum pertemuan.

#### **Pasal 174**

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

#### **Pasal 175**

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

1. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum ; atau
2. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

#### **Pasal 176**

Pemerintah kabupaten dapat memberikan penghargaan kepada masyarakat perorangan atau kelompok yang oleh karena kepeduliannya memberi kontribusi pada :

1. Penyelamatan harta benda atau nyawa manusia yang terhindar dari bencana akibat kegagalan bangunan gedung; dan
2. Penyelamatan bangunan dan lingkungan.

### **BAB X**

### **PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Pasal 177**

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalannya bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya serta terwujudnya kepastian hukum.

(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

### Pasal 178

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam pasal 177 ayat (1) dilakukan dengan penyusunan dan penyebarluasan peraturan daerah, pedoman, petunjuk dan standar teknis dibidang bangunan gedung.
- (2) Penyebarluasan peraturan daerah, pedoman, petunjuk dan standar teknis dibidang bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

### Pasal 179

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 177 ayat (1) kepada penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan sosialisasi, diseminasi dan pelatihan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 177 ayat (1) dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan-perundang-undangan dibidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

### Pasal 180

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui :

1. Pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
2. Pembelian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan atau
3. Program penataan bangunan dan lingkungannya yang aman sehat dan serasi.

### Pasal 181

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

## BAB XI SISTEM INFORMASI DAN DATA

### Pasal 182

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

### Pasal 183

- (1) Pemerintah daerah mengelola data dan informasi mengenai penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan bangunan.
- (2) Pemutakhiran data dan informasi dilakukan secara periodik dan didokumentasikan secara resmi, sebagai dokumen publik.
- (3) Pemerintah daerah menyusun dan mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung serta menyelenggarakan pengumpulan, pengolahan, analisis, penyimpanan, penyajian, dan penyebaran data mengenai.
  - a. Rencana tata ruang dan bangunan.
  - b. Penetapan fungsi dan klasifikasi

- c. SLF
  - d. Penetapan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.
- (4) Data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh setiap orang dan/atau masyarakat dengan tetap memperhatikan kepentingan pemerintah daerah.

#### **Pasal 184**

- (1) Pemerintah daerah membangun jaringan informasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan bangunan dapat bekerjasama dengan pihak lain.
- (2) Sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat diakses dengan mudah dan cepat oleh seluruh pengguna data.
- (3) Setiap orang atau badan yang memanfaatkan dan menyelenggarakan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat(2) wajib menyampaikan data dan informasi kepada pemerintah daerah selambat-lambatnya 60 hari kerja sejak dimulainya pemanfaatan bangunan gedung.

### **BAB XII PERMOHONAN BANDING KEPADA DPRD**

#### **Pasal 185**

Permohonan banding kepada DPRD dikenakan terhadap :

- 1. Keputusan penolakan atau pencabutan surat izin oleh Bupati.
- 2. Keputusan bupati mengenai penetapan ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut atau penetapan larangan.

#### **Pasal 186**

- (1) Permohonan banding oleh orang yang berkepentingan dilakukan secara tertulis, dalam jangka waktu satu bulan setelah dikirimkannya keputusan.
- (2) Dalam keadaan luas biasa bupati dapat memperpanjang jangka waktu itu selama-lamanya satu bulan.

#### **Pasal 187**

Permohonan banding itu harus memuat :

- (1) Nama dan tempat tinggal yang berkepentingan atau kuasanya.
- (2) Tanggal dan nomor keputusan yang dimohon banding.
- (3) Alasan-alasan yang menjadi dasar permohonan banding itu.
- (4) Pertanyaan keputusan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

#### **Pasal 188**

- (1) Bupati membentuk panitia untuk mempersiapkan penyelesaian permohonan banding itu.
- (2) Jika pencabutan suatu izin bangunan dinyatakan tidak beralasan oleh dan dengan suatu keputusan DPRD, maka izin itu berlaku kembali.

### **BAB XIII PENGAWASAN**

#### **Pasal 189**

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan daerah ini ditugaskan kepada kepala dinas pekerjaan umum atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

## Pasal 190

- (1) Disamping pemerintah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang berupa;
  - a. Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan.
  - b. Memberi masukan kepada pemerintah dan atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan pedoman, dan standar teknis di dalam bangunan gedung.
  - c. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, secara teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
  - d. Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang peran masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung mengikuti ketentuan dari peraturan yang berlaku.

## BAB XIV SANKSI PELANGGARAN

### Pasal 191

- (1) Setiap bangunan yang didirikan dengan tidak berdasarkan IMB, tim eksekusi instansi terkait dapat memerintahkan pemilik untuk membongkar.
- (2) Selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari sejak surat perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan tidak dilaksanakan oleh pemilik, tim eksekusi instansi terkait dapat memerintahkan untuk membongkar paksa seluruh atau sebagian bangunan tersebut.
- (3) Segala biaya dan resiko yang diakibatkan atas pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan kepada pemilik bangunan.
- (4) Khusus duiker plat yang mengganggu estetika dan fungsi serta upaya pemeliharaan drainase dapat dibongkar secara sepihak oleh tim eksekusi tanpa ganti rugi atau perbaikan kembali yang dibangun dengan tidak mengikuti petunjuk dan izin khusus pembangunan duiker plat.

## BAB XV KETENTUAN PIDANA

### Pasal 192

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan-ketentuan dalam peraturan daerah ini dapat diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

## BAB XVI KETENTUAN PENYIDIKAN

### Pasal 193

- (1) Selain penyidik umum, pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan pemerintah daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud pada pasal 192,
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Meneliti, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana sebagaimana dimaksud pada pasal 192 agar keterangan atau laporan tersebut

- b. Meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan/lembaga tentang kebenaran yang dilakukan sehubungan dengan tidak pindana sebagaimana dimaksud pada pasal 192.
- c. Menerima keterangan dan barang bukti dari orang atau badan/lembaga sehubungan dengan tindak pidana sebagaimana dimaksud pada pasal 192.
- d. Melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat.
- e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang.
- f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- g. Mendantangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara.
- h. Menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan/atau keluarga.
- i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

**BAB XVII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 194**

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum penetapan Peraturan Daerah ini dan telah memiliki izin mendirikan bangunan berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah mendirikan IMB/IPB menurut Peraturan ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki surat izin mendirikan bangunan dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki izin mendirikan bangunan.
- (3) Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun.
- (4) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai rencana Pemerintah Daerah yang tertuang dalam rencana tata ruang wilayah kota dan rencana detail tata ruang bagian wilayah kota.
- (5) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

**BAB XVIII**  
**KETENTUAN LAIN-LAIN**

**Pasal 195**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka ketentuan Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.
- (2) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan Peraturan Bupati berdasarkan rencana tata bangunan dan lingkungan yang telah ada.
- (3) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang teknis pelaksanaannya akan diatur kemudian oleh Bupati Konawe.
- (4) Untuk jenis, besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis dari Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah sebelum dikeluarkannya IMB.

**BAB XIX  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 194**

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal di undangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan menempatkannya dalam lembaran daerah kabupaten konawe.

Ditetapkan di Unaaha  
Pada tanggal 19-8-2013



Di Undangkan di Unaaha  
Pada tanggal 19-8-2013



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KONAWE TAHUN 2013 NOMOR 114



**BUPATI KONAWE**

LAMPIRAN 1  
Format Sertifikat IMB  
PERDA KABUPATEN  
KONAWE  
Nomor 6 Tahun 2013

**KEPUTUSAN  
BUPATI KONAWE  
NOMOR :**

**TENTANG**

**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**BUPATI KONAWE**

- Membaca** : Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung / Prasaran Bangunan  
**Nomor** : ..... tanggal .....  
**Nama pemohon/Pemilik** : .....  
**Alamat** : .....  
**Untuk** : (Mendirikan Bangunan baru / Mengubah, menambah bangunan / Pemutihan Izin / Izin Berjangka bangunan/Perpanjangan Izin)\*.
- Memperhatikan** : Hasil Pemeriksaan/penelitian Syarat Administrasi dan Teknis permohonan sebagaimana disyaratkan Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Nomor ..... Tahun 2013.

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan** : 1. Memberikan Izin Mendirikan Bangunan Gedung/Prasarana Bangunan atas nama pemohon tersebut diatas dengan data Bangunan yang diizinkan sebagai berikut :

- Nama Bangunan** : .....  
**Luas Bangunan** : ..... M<sup>2</sup>  
**Letak Bangunan di** : Desa/Kelurahan ..... Kec. ....  
**Di atas tanah** : (Hak Milik / Bukan Milik dengan perjanjian atau Keterangan)\*  
**Atas Nama Pemilik tanah** : .....  
**Luas Tanah** : ..... M<sup>2</sup>  
**Jenis Izin yang diberikan** : .....  
**Fungsi Bangunan** : .....  
**Masa Laku Izin** : ( Tetap /Berjangka 3 Tahun / Berjangka 1 Tahun)\*

2. Lampiran Keputusan ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Keputusan ini berupa :
- Isian dan Ceklis Penelitian Kelengkapan Persyaratan Dokumen Teknis
  - Fungsi dan Klasifikasi Bangunan dan Indeksnya
  - Gambar Situasi Lokasi Bangunan yang di izinkan
  - Lembar Perhitungan Besarnya Retribusi Izin Bangunan.
  - Gambar Denah Tampak Potongan Bangunan yang diizinkan.
3. Izin Dicabut/dibekukan bila :
- IMB dibekukan jika dalam waktu 14 (empat belas ) hari Kalender terhitung sejak peringatan ketiga atas pelanggaran, Pemilik Bangunan tidak melakukan perbaikan.
  - IMB dicabut jika dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak dikenakan sanks atas pelanggaran, pemilik bangunan tidak melakukan perbaikan dan/atau menyelesaikan ata sanksi yang dikenakan.
  - IMB dicabut jika masa Laku Izin Berjangka habis dan tidak melakukan perpanjangan Izin dan atau izin perpanjangan tidak diberikan lagi.
4. Keputusan ini berlaku sejak tanggal diterbitkannya.

DITETAPKAN DI UNAAHA

PADA TANGGAL .....20.....

BUPATI KONAWE