



PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA
NOMOR 26 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEPARA,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan berbagai aktivitas demi menjaga keselamatan penghuni dan lingkungan sekitarnya, bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib sesuai persyaratan teknis dan kelaikan fungsinya;
 - b. bahwa agar pendirian bangunan gedung dapat dilaksanakan sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam huruf a, serta berwawasan lingkungan, maka perlu dilakukan penataan dan penertiban bangunan gedung;
 - c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (5), Pasal 9 ayat (2), Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka perlu menerbitkan Peraturan Daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
 2. 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);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1999 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
10. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
12. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 69);
13. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan jalan Raya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);

14. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
15. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
16. 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);
17. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3252) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
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 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
21. 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);
22. 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);
23. 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);

24. 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);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/ Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737
27. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
28. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan, dan Penyebarluasan Peraturan Perundangundangan;
29. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46 Seri E Nomor 7);
30. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
31. Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Jepara (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2008 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2);
32. Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Jepara Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN JEPARA

dan

BUPATI JEPARA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Jepara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Jepara.
3. Bupati adalah Bupati Jepara.
4. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang yang selanjutnya disingkat Dinas Ciptaru adalah Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Jepara.
5. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
7. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
9. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
10. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.

11. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya (dulu dinamakan bangun-bangunan) seperti menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
12. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
13. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
14. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
15. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
16. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
17. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang Daerah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
18. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari rencana tata ruang Daerah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
19. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
20. Kavling/pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
21. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat (KRK) adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
22. Surat izin peruntukan dan penggunaan tanah (SIPPT) adalah dokumen yang diterbitkan oleh Bupati untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan luas paling sedikit 1 (satu) hektar, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
23. Garis sempadan bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
24. Izin mendirikan bangunan gedung (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
25. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan gedung (PIMB) adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
26. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

27. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
28. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
29. Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Koefisien daerah hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
32. Koefisien tapak basemen (KTB) adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
33. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
34. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
35. Dokumen rencana teknis pembongkaran (RTB) adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Daerah dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
36. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
37. Jaringan adalah jaringan yang dimanfaatkan untuk menyalurkan tenaga listrik yang dapat dioperasikan pada tegangan rendah, tegangan menengah, tegangan tinggi maupun tegangan ekstra tinggi, baik di atas tanah maupun di dalam tanah dan di dasar laut.
38. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli.
39. Bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
40. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.

41. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
42. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
43. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
44. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
45. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
46. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
47. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
48. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
49. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
50. Dengar pendapat publik adalah *forum* dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
51. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
52. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
53. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
54. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
55. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

56. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
57. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
58. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.
59. Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
60. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampakdampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
61. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
62. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.

Pasal 2

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. tim ahli bangunan gedung;
- e. penyelenggaraan bangunan gedung di daerah lokasi bencana;
- f. IMB; dan
- g. peran masyarakat .

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 3

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung fungsi bangunan gedung harus mengikuti di antara fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan dan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, olahraga dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kavling/persil, dan sejenisnya;
 - b. Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga, dan sejenisnya;
 - c. Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka, dan sejenisnya;
 - d. Konstruksi penghubung berupa jembatan, *box culvert*, jembatan penyeberangan, dan sejenisnya;
 - e. Konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, *reservoir* bawah tanah, dan sejenisnya;
 - f. Konstruksi menara berupa menara antena, menara *reservoir*, cerobong, menara telekomunikasi, menara air, dan sejenisnya; Konstruksi monumen berupa tugu, patung, kuburan, dan sejenisnya;
 - g. Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan, dan sejenisnya; dan
 - h. Konstruksi reklame/papan nama berupa *billboard*, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar), dan sejenisnya;

- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah konstruksi yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung di Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. klasifikasi tingkat kompleksitas meliputi:
 - 1) bangunan gedung sederhana;
 - 2) bangunan gedung tidak sederhana; dan
 - 3) bangunan gedung khusus;
 - b. klasifikasi tingkat permanensi meliputi:
 - 1) bangunan gedung darurat atau sementara;
 - 2) bangunan gedung semi permanen; dan
 - 3) bangunan gedung permanen;
 - c. klasifikasi tingkat risiko kebakaran meliputi:
 - 1) bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah;
 - 2) tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 - 3) tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - d. klasifikasi zonasi gempa bumi di Daerah termasuk zona 2 (dua);
 - e. klasifikasi lokasi meliputi:
 - 1) bangunan gedung di lokasi renggang;
 - 2) bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - 3) bangunan gedung di lokasi padat;
 - f. klasifikasi ketinggian meliputi:
 - 1) bangunan gedung bertingkat rendah;
 - 2) bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 - 3) bangunan gedung bertingkat tinggi;
 - g. klasifikasi kepemilikan meliputi:
 - 1) bangunan gedung milik negara;
 - 2) bangunan gedung milik perorangan; dan
 - 3) bangunan gedung milik badan usaha.
- (2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
 - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/ teknologi khusus.
- (3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan

- c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (4) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7 (tujuh);
 - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 (lima) dan 6 (enam)
 - c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 (tiga) dan 4 (empat); dan
 - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Zonasi gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d termasuk zona 2 (dua) yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam Daerah.
- (6) Tingkat kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) diatur dalam RTRWK.
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) diatur dalam RTRWK; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) diatur dalam RTRWK.
- (7) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
 - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
 - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
 - d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- (8) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
- a. kepemilikan oleh Negara, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah sebagai bangunan; gedung untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasanyayasannya, dan yayasan-yayasan milik umum;
 - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
 - c. kepemilikan oleh badan usaha Pemerintah termasuk bangunan gedung milik Negara, milik Pemerintah Provinsi dan milik Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha, serta kepemilikan oleh badan usaha swasta.

- (9) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan *mock up* (percontohan skala 1 : 1);
 - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek; dan
 - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

Pasal 6

- (1) Bupati menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi bangunan gedung harus mengikuti RTRWK, RDTRKP dan/ atau RTBL.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB dengan persyaratan:
 - a. pemilik/pengguna mengajukan permohonan baru sesuai dengan ketentuan tata cara yang ditetapkan oleh Bupati;
 - b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRKP dan/ atau RTBL; dan
 - c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh Bupati dalam dokumen IMB yang baru.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Persyaratan Administratif

Paragraf 1 Status Hak atas Tanah

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti status hak tanah yang diakui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. akte jual beli;
 - c. girik; dan
 - d. bukti kepemilikan tanah lainnya.

- (3) Pada pembangunan bangunan gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain (perorangan, badan usaha atau Pemerintah Daerah) pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya status hak atas tanah .
- (5) Pemerintah Daerah melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status hak atas tanah.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan bangunan gedung mengikuti peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)

Pasal 10

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Bupati menerbitkan IMB untuk kegiatan:
 - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/ perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan peralihan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki dokumen baru IMB.
- (4) Dalam menerbitkan atau menolak permohonan IMB, Bupati mendelegasikan kepada kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang bertugas di bidang perizinan terpadu.

Bagian Kedua

Persyaratan Teknis

Paragraf 1
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 11

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

Pasal 12

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung fungsi khusus kecuali bangunan gedung fungsi khusus dengan kriteria tertentu dapat dibangun hanya di kawasan strategis Nasional, kawasan strategis Provinsi dan/ atau kawasan strategis Daerah.

Pasal 13

- (1) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan untuk lokasi renggang, lokasi sedang dan lokasi padat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan gedung yang memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum.
- (3) Ketentuan maksimal kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati .

Pasal 14

- (1) Persyaratan ketinggian bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan ketentuan maksimal ketinggian rencana yang ditetapkan untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi
- (2) Ketentuan ketinggian rencana untuk lokasi rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati .

Pasal 15

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan;
 - b. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai;
 - c. garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi pantai;
 - d. jalan kereta api; dan/atau
 - e. garis sempadan bangunan gedung terhadap jaringan tegangan tinggi.
- (3) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap as jalan jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan di tepi jalan arteri 25 m (dua puluh lima meter);
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor 15 m (lima belas meter);
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) 10 m (sepuluh meter);
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan 8 m (delapan meter);
 - e. bangunan di tepi jalan gang 6 m (enam meter); dan
 - f. bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan 5 m (lima meter).
- (4) Jarak antara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap batas-batas persil ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan di tepi jalan arteri 6 m (enam meter);
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor 5 m (lima meter);
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan/lokal 4 m (empat meter);
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan 3 m (tiga meter);
 - e. bangunan di tepi jalan gang 2 m (dua meter); dan
 - f. bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan 1 m (satu meter).
- (5) Jarak antar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan gedung rendah 1 m (satu meter);
 - b. bangunan gedung sedang 2 m (dua meter); dan
 - c. bangunan gedung tinggi 3 m (tiga meter).
- (6) Jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan ketentuan minimal:
 - a. bangunan di tepi jalan arteri 11 m (sebelas meter);
 - b. bangunan di tepi jalan kolektor 8 m (delapan meter);
 - c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan/lokal 6 m (enam meter);
 - d. bangunan di tepi jalan lingkungan 4 m (empat meter);
 - e. bangunan di tepi jalan gang 2 m (dua meter); dan
 - f. bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan 2 m (dua meter).

Pasal 16

- (1) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan jaringan tegangan tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (2) Garis sempadan sungai sepanjang Sungai bertanggung dan sungai tidak bertanggung ditetapkan sebagai berikut :
 - a. sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan adalah 30 m (tiga puluh meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;

- b. sungai tidak bertanggul di luar perkotaan adalah 100 m (seratus meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
 - c. sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan adalah 30 m (tiga puluh meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul; dan
 - d. sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan adalah 100 m (seratus meter) diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- (3) Garis sempadan pantai laut di Daerah ditetapkan 100 (seratus) meter diukur dari tepi pantai laut pada saat pasang naik.
 - (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.

Pasal 17

- (1) Keseimbangan antara nilai sosial budaya Daerah terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTRKP dan/atau RTBL yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) meliputi:
 - a. kesejarahan;
 - b. arsitektur kawasan agraris;
 - c. kawasan wisata religi; dan
 - d. perkembangan fungsi Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan arsitektur bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar hasil kajian yang tidak menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.
- (2) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Persyaratan RTBL sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (5) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL dapat disusun oleh Pemerintah Daerah, masyarakat atau badan usaha.
- (3) RTBL yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari Kepala SKPD yang bertugas di bidang tata ruang.

Paragraf 2
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 20

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

Pasal 21

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a harus direncanakan:
 - a. kuat/kokoh dengan mengikuti peraturan dan standar teknis meliputi struktur bawah dan struktur atas bangunan gedung;
 - b. stabil dalam memikul beban/kombinasi beban meliputi beban muatan tetap dan/atau beban muatan sementara yang ditimbulkan oleh gempa bumi, angin, debu letusan gunung berapi sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku; dan
 - c. memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan daktail agar tetap berdiri pada kondisi di ambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.
- (3) Ketentuan mengenai standar struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti SNI terkait yang berlaku.

Pasal 22

Setiap bangunan gedung dengan fungsi klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

Pasal 23

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

Pasal 24

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) meliputi:
 - a. peralatan komputer, televisi dan radio;
 - b. peralatan kesehatan dan kedokteran; dan
 - c. antena.
- (2) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diizinkan.

Pasal 25

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

Pasal 26

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

Pasal 27

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

Pasal 28

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

Pasal 29

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan system ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a harus direncanakan:
 - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas 5 % (lima persen) dari luas lantai setiap ruangan; atau
 - b. harus dapat melangsungkan pertukaran udara dalam ruangan sesuai dengan fungsi ruangan; dan
 - c. menyilang (*cross*) antara dinding yang berhadapan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

Pasal 30

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan system ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf b harus direncanakan:
 - a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) tidak memenuhi syarat;

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

Pasal 31

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan system pencahayaan alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) huruf a harus direncanakan:
 - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) pada atap bahan tembus cahaya dengan luas 5 % (lima persen) dari luas lantai setiap ruangan; dan/atau
 - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

Pasal 32

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan system pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) huruf b harus direncanakan:
 - a. sesuai dengan kebutuhan tingkat iluminasi fungsi ruan masing-masing;
 - b. mempertimbangkan efisiensi dan penghematan energi; dan
 - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau.
- (2) Bangunan gedung dengan fungsi tertentu harus dilengkapi pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat yang dapat bekerja secara otomatis dengan tingkat pencahayaan sesuai dengan standar.
- (3) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.

Pasal 33

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) huruf a harus direncanakan:
 - a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;
 - b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
 - c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung; dan
 - d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. bak penampungan air hujan; dan
 - b. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Daerah membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standar.

Pasal 34

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) huruf b harus direncanakan:
 - a. mempertimbangkan jenis air kotor dan/atau air limbah dan tingkat bahayanya;
 - b. mempertimbangkan sistem pengolahan dan pembuangannya yang sesuai untuk kawasan perkotaan, kawasan perdesaan dan topografi kawasan; dan
- (2) Persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.

Pasal 35

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

Pasal 36

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) huruf c harus direncanakan:
 - a. mempertimbangkan fasilitas penampungan sesuai jenis kotoran dan sampah;
 - b. mempertimbangkan sistem pengolahan yang tidak menimbulkan dampak pada lingkungan; dan
 - c. mempertimbangkan lokasi penampungan yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Standar pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.

Pasal 37

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

Pasal 38

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) huruf d harus direncanakan:
 - a. mempertimbangkan ketinggian air tanah;
 - b. mempertimbangkan permeabilitas tanah; dan
 - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.

- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan, kecuali di daerah:
 - a. kawasan dengan muka air tanah tinggi (kurang dari 3 meter); dan
 - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (4) Untuk kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b air hujan langsung dialirkan ke waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan.
- (5) Standar sistem penyaluran air hujan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Pembuangan air hujan mengikuti ketentuan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL.

Pasal 39

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

Pasal 40

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (5) huruf a harus direncanakan:
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun; dan
 - b. bahan bangunan gedung harus aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
 - a. tidak menimbulkan silau dan pantulan sinar;
 - b. tidak menimbulkan efek peningkatan suhu lingkungan;
 - c. mendukung penghematan energi; dan
 - d. mendukung keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Bahan-bahan bangunan gedung yang digunakan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3 Persyaratan

Pasal 41

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administrative bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam

Pasal 42

- (1) Bangunan gedung di lokasi pantai hanya dapat didirikan berupa bangunan gedung untuk fungsi yang terbatas meliputi jenis:
 - a. bangunan gedung pelabuhan serta fasilitas pendukungnya;
 - b. bangunan gedung pelelangan ikan serta fasilitas pendukungnya;
 - c. bangunan gedung wisata pantai, wisata bahari serta fasilitas pendukungnya; dan
 - d. rumah nelayan tradisional.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d yang berupa konstruksi panggung harus diberi perkuatan konstruksi.
- (3) Bahan bangunan untuk konstruksi baja harus diberi perlindungan terhadap air asin dan oksidasi.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Perencanaan Teknis

Paragraf 1
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 43

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rencana teknis arsitektur;
 - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
 - c. rencana teknis pertamanan;
 - d. rencana tata ruang-dalam; dan
 - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
 - a. rencana kerja;
 - b. syarat-syarat administratif;
 - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
 - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
 - a. dasar perencanaan arsitektur;
 - b. luas lantai bangunan gedung dan
 - c. jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB; dan hal-hal lainnya.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah dalam proses pengurusan IMB.

Pasal 44

- (1) Dokumen rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana 1 (satu) lantai dapat diadakan dengan:
 - a. disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan; dan
 - b. disediakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk dokumen rencana teknis rumah prototip, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah pada proses pengurusan IMB.

Paragraf 2

Proses Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 45

- (1) Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, dan rumah deret sederhana, bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai, dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lainnya pada umumnya; dan
 - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus berdasarkan koordinasi dengan Pemerintah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 46

- (1) Permohonan IMB dilakukan dengan mengisi formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung (PIMB) dan melampirkan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/surat-surat pendukung yang terkait.
- (2) Formulir PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh Pemerintah Daerah dan dapat diisi oleh:
 - a. pemilik bangunan gedung; dan/atau
 - b. perencana arsitektur sebagai *authorized person* yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (3) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen status hak atas tanah;
- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis.
- (5) Dokumen surat-surat yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa SIPPT, rekomendasi dari instansi terkait, dan surat-surat lainnya seperti surat perjanjian antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 47

- (1) Pemerintah Daerah wajib menyediakan Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi sekurang-kurangnya:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan;
 - i. jaringan utilitas kota; dan
 - j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.
- (2) Pemerintah Daerah menyediakan formulir PIMB yang berisikan isian data terkait mengenai bangunan gedung yang akan didirikan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai formulir PIMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 48

- (1) Setiap IMB gedung yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan PIMB bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu meliputi:
 - a. pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis; dan
 - b. pengembalian PIMB yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian PIMB bangunan gedung tertentu sebagai kelanjutan pemeriksaan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis yang tidak dikembalikan meliputi:
 - a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
 - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh TABG;
 - d. dengar pendapat publik; dan
 - e. pertimbangan teknis oleh TABG.
- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disetujui dan disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.
- (5) Pengesahandokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.
- (7) Bagan tata cara penerbitan IMB diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 49

- (1) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali:
 - a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;
 - b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik bangunan gedung; dan
 - c. penggantian dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.

- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama.
- (3) Bentuk dan kelengkapan dokumen IMB diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Penyedia jasa perencanaan teknis

Pasal 50

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung wajib memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) disusun dengan kerja sama antara Pemerintah Daerah dan perencana teknis bangunan gedung secara perorangan atau asosiasi yang terkait.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.

Paragraf 4
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 51

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses IMB.
- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan IMB yang telah disahkan.
- (3) Hasil pendataan bangunan gedung disusun merupakan system informasi bangunan gedung yang senantiasa di *up-date* (diperbarui) setiap hari.
- (4) Tata cara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan

Paragraf 1
Pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 52

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Pemerintah Daerah untuk ketertiban kegiatan perkotaan.
- (3) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai surat tugas dan tanda pengenal yang sah dari Pemerintah Daerah.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dijadwalkan paling lama hanya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

Paragraf 2
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 53

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. pengawasan biaya;
 - b. pengawasan mutu;
 - c. pengawasan waktu; dan
 - d. pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. pengendalian biaya;
 - b. pengendalian mutu;
 - c. pengendalian waktu; dan
 - d. pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

Paragraf 3
Penyedia Jasa Pengawasan/Manajemen Konstruksi

Pasal 54

- (1) Pengawasan/ Manajemen Konstruksi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/ Manajemen Konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/ Manajemen Konstruksi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/ Manajemen Konstruksi dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

Paragraf 4
Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 55

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa:
 - a. pembangunan bangunan gedung baru dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/ perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus dilaksanakan memenuhi:
 - a. ketentuan-ketentuan dalam dokumen IMB;

- b. persyaratan teknis dalam dokumen rencana teknis sebagai persyaratan keandalan bangunan gedung
 - c. sesuai dengan gambar detail (*shop drawings*).
- (4) Setiap penyelesaian pekerjaan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib dibuat:
- a. gambar hasil pekerjaan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan yang dilaksanakan (*as-built drawings*); dan
 - b. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan
 - c. elektrikal bangunan gedung (*manual*).

Paragraf 5 Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 56

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemeriksaan/ pengujian.
- (2) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi dokumen pelaksanaan konstruksi, atau catatan pelaksanaan konstruksi, termasuk *as-built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung, dokumen ikatan kerja, IMB, dokumen status hak atas tanah dan status surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari pemenuhan persyaratan teknis dilakukan dengan pemeriksaan dan pengujian.
- (4) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan dengan menggunakan formulir daftar simak untuk pencatatan data teknis yang diukur pada bangunan gedung.
- (5) Pemerintah Daerah dapat melakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait dengan bangunan gedung dan TABG untuk bangunan yang dinilai sebagai prioritas tertentu yang strategis.
- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 6 Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 57

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dokumen dan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (3) Penggolongan sebagai bangunan gedung pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual;

- b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa /pengembang secara massal;
 - c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang melaksanakan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara *individual*;
 - d. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal; dan
 - e. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang.
- (4) Penggolongan sebagai bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
 - b. bangunan gedung fungsi khusus.
- (5) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung lebih lanjut diatur oleh Bupati.

Pasal 58

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diberikan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah mencapai batas waktu berlakunya SLF bangunan gedung.
- (2) SLF bangunan gedung diberikan dengan jangka waktu sesuai dengan bangunan gedung:
- a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak ditetapkan batas waktu;
 - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal ditetapkan batas waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
 - c. bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b ditetapkan batas waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pada 6 (enam) bulan sebelum jatuh tempo masa berlaku SLF bangunan gedung, pemilik/pengguna bangunan gedung harus melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:
- a. petugas Pemerintah Daerah untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret; dan
 - b. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk selain bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Pemanfaatan

Pasal 59

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam dokumen IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dapat melakukan pemanfaatan bangunan gedung setelah memperoleh SLF bangunan gedung.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban pemilik/pengguna bangunan gedung dalam pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 60

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung:
 - a. pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
 - b. hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan ikatan kerja tertulis.
- (2) Tata cara pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 61

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung melalui:
 - a. pemberian perpanjangan SLF bangunan gedung yang didasarkan pada pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - b. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi kondisi yang dapat membahayakan lingkungan; dan
 - c. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi perubahan fungsi bangunan gedung.
- (2) Selain dari yang dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan dan/atau menimbulkan bahaya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pemanfaatan terhadap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2 Pelestarian

Pasal 62

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

Pasal 63

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

Pasal 64

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

Pasal 65

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh:
 - a. pemilik; dan/atau
 - b. pengguna.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRWK, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan lingkungan yang dimanfaatkannya sesuai dengan tingkat klasifikasi pelestarian.
- (5) Pengalihan hak bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Pembongkaran

Pasal 66

- (1) Pembongkaran bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat serta lingkungan.

- (2) Pembongkaran bangunan gedung meliputi:
 - a. pembongkaran bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan Peraturan Daerah dan/atau peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. pembongkaran bangunan gedung atas pengajuan pemilik bangunan gedung.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berdasarkan surat perintah pembongkaran dari Bupati, dan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus mendapat persetujuan pembongkaran dari Bupati.

Pasal 67

- (1) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (3) dilakukan atas pengajuan rencana teknis pembongkaran.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. gambar rencana pembongkaran;
 - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
 - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
 - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
 - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG) Bagian Kesatu

Tugas dan Fungsi TABG

Pasal 68

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, Bupati membentuk dan mengangkat TABG yang membantu Bupati untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi di bidangnya.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin tahunan dan tugas insidentil.

Pasal 69

- (1) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) meliputi:
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
 - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (3) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Daerah,
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 70

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
 - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
 - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
 - d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/ ditapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d dilakukan oleh seluruh unsur TABG.

Pasal 71

- (1) Tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa:
 - a. nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui *forum* dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
 - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu Pemerintah Daerah guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 72

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, TABG mempunyai fungsi:
 - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas kota serta akibatnya dalam pelaksanaan;
 - b. pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - c. pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan, dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah;
 - d. pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
 - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung, dan standar teknis.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 73

- (1) Bupati secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundangundangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (3) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati secara tertulis menginstruksikan dinas/instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.
- (4) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran;
- (5) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam *database* anggota TABG.
- (6) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (mekanikal dan elektrikal).
- (7) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam *database* anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (8) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor dinas.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 74

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur, dan bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
 - b. unsur instansi Pemerintah Daerah, pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Bidang keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keahlian bidang-bidang yang terkait dengan bangunan gedung atau fungsi dan pemanfaatan bangunan gedung, sedangkan bidang tugas meliputi tugas pemerintahan.
- (4) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsure mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (5) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam Daerah, Pemerintah Daerah dapat mengundang ahli dari kabupaten/kota atau dari provinsi lainnya.
- (6) *Database* anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Pemerintah Daerah.

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 75

- (1) Pembiayaan operasional sekretariat TABG, honorarium, dan biaya perjalanan dinas TABG dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
DI DAERAH LOKASI BENCANA

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 76

- (1) Bupati dapat menetapkan persyaratan untuk melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi kawasan terjadinya bencana alam sekurang-kurangnya selama masa tanggap darurat yang jangka waktunya ditetapkan untuk dapat:
 - a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;
 - b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL, atau menyusun detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
 - c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.
- (2) Jangka waktu tanggap darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan yang ditetapkan kasus per kasus.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur oleh Bupati.

Pasal 77

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga, dan bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRWK, RDTRKP dan/atau RTBL Pemerintah Daerah menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi:
 - a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana *modular* dan dapat didirikan pada perangkat sistem yang telah disiapkan;
 - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) *portable*; hidran umum/bak penampungan air minum dan pemasokan air minum; dan pemasokan penerangan dengan *genset*.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung dan prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII BANGUNAN GEDUNG YANG BERDIRI SENDIRI

Bagian Kesatu Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri

Pasal 78

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/ persil meliputi menara telekomunikasi, menara/ tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, *billboard / baliho*, dan gerbang wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung .

Pasal 79

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi izin pembangunan menara, pengawasan dan pembangunan menara.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki izin dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat izin sebagai penyedia jasa konstruksi;
 - b. tata cara penggunaan bersama menara sesuai dengan Peraturan perundang- undangan yang berlaku;
 - c. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi ditetapkan wajib mengikuti tata cara dan penghitungan retribusi IMB prasarana bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah; dan

Pasal 80

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mengikuti RTRWK.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan Dinas.

Bagian Kedua
Perizinan

Pasal 81

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78, Pasal 79, dan Pasal 80 diterbitkan oleh dinas yang ditunjuk oleh Bupati atas dasar permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.
- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (4) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

BAB VIII

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Jenis Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan
Bangunan Gedung

Pasal 82

- (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 perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 83

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan Daerah, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsive terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan, termasuk kearifan lokal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 84

- (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 Daerah.
- (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 gedung dan situs bersejarah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara menyampaikan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 85

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan atas dampak yang mengganggu/merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum 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 Penyelenggaraan Peran Masyarakat

Pasal 86

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan atas berbagai hal atau peristiwa yang menjadi objek meliputi:
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik 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, pelestarian, 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.
 - d. Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan kelompok terhadap adanya kebijakan meliputi peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung yang tidak konsisten dan/atau dapat menimbulkan kerugian masyarakat yang terkena dampak meliputi kerugian non fisik dan kerugian fisik.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perorangan atau kelompok;
 - b. badan hukum atau usaha yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
 - c. lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
 - d. masyarakat hukum adat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
 - e. masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

- (3) 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.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX PEMBINAAN

Bagian Kesatu Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 87

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pembinaan pengaturan, pembinaan penyelenggara bangunan gedung, dan pemberdayaan terhadap masyarakat.
- (2) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyusunan atau penyempurnaan Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung termasuk Peraturan Daerah di bidang retribusi IMB, berdasarkan peraturan perundangundangan yang lebih tinggi dan tata ruang dengan memperhatikan kondisi fisik, lingkungan, sosial, ekonomi, budaya dan keamanan; dan
 - b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan pelaksanaannya di lingkungan masyarakat melalui penyuluhan, kampanye, pameran, *rembug* desa, pengajian, publikasi melalui media massa cetak dan media massa elektronik.

Pasal 88

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan pengaturan bersama dengan masyarakat yang terkait bangunan gedung, asosiasi -asosiasi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat.
- (2) Pembiayaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan anggaran biaya Pemerintah Daerah dan/atau pembiayaan pihak lainnya secara mandiri dengan tetap mengikuti ketentuan untuk saling sinergi.

Bagian Kedua Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung

Pasal 89

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan melalui pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung meliputi pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.

- (2) Pemberdayaan pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dan tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara:
 - a. penyuluhan; dan
 - b. pameran.
- (3) Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;
 - b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan
 - c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.

Pasal 90

- (1) Pemerintah Daerah mendorong penyedia jasa konstruksi bangunan gedung untuk meningkatkan daya saing melalui iklim usaha yang sehat.
- (2) Daya saing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. tingkat kemampuan manajerial;
 - b. efisiensi; dan
 - c. ramah lingkungan.

Bagian Ketiga Pemberdayaan Masyarakat

Pasal 91

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan melalui pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dengan cara:
 - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;
 - c. penyediaan rencana teknis prototip bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret; dan
 - d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (2) Pembiayaan pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Bagian Keempat Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengendalian Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 92

- (1) Bupati dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar:
 - a. laporan masyarakat dan atau media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - b. laporan dari dinas terkait;
 - c. terjadinya kegagalan konstruksi dan/atau kebakaran; dan
 - d. terjadinya bencana alam.

- (2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis.

BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 93

- (1) Bupati dapat mengenakan sanksi administratif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Penghentian sementara seluruh kegiatan; dan
 - c. Pencabutan ijin
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan prosedur pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 94

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah ;
 - b. Melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan ditempat kejadian ;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi
 - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara ;
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya.;
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku .

BAB XII KETENTUAN PIDANA

Pasal 95

- (1) Setiap orang atau badan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) atau ayat (3), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 42 ayat (1), Pasal 44 ayat (2), Pasal 52 ayat (3) dan Pasal 79 diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Pasal 96

Terhadap perbuatan yang dapat diklasifikasikan sebagai tindak pidana dalam suatu ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya, diancam pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 97

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, izinnya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum memiliki IMB, berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun, dan hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL tersebut pemilik bangunan wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
 - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dan sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;
 - c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dan peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana Pemerintah Daerah lainnya dalam waktu 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
 - d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

Pasal 98

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya, wajib memiliki SLF bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

BAB XIV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 99

Untuk kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan secara khusus oleh Bupati berdasarkan RTRW dengan tetap memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Pasal 100

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jepara
pada tanggal 30 Desember 2011

BUPATI JEPARA,

ttd

HENDRO MARTOJO

Diundangkan di Jepara
pada tanggal 30 Desember 2011

SEKRETRIS DAERAH KABUPATEN JEPARA,

ttd

SHOLIH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JEPARA TAHUN 2011 NOMOR 26

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA
NOMOR 26 TAHUN 2011
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pembangunan di Kabupaten Jepara yang cukup pesat pada hakekatnya diperuntukkan bagi kesejahteraan masyarakat dan pembangunan manusia seutuhnya yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang penting dan strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jatidiri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjatidiri, serta seimbang dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturannya tetap mengacu pada penataan ruang. Penataan ruang disusun berbasis mitigasi bencana di kawasan kepulauan Indonesia termasuk perairannya dalam tata ruang Nasional, tata ruang Provinsi dan tata ruang Kabupaten/Kota, sangat signifikan sebagai acuan dalam pengaturan bangunan gedung. Oleh karena itu, persyaratan dalam Peraturan Daerah ini disusun dengan mempertimbangkan kondisi geografi, geoteknik dan lingkungan fisik Kabupaten Jepara.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Peraturan Daerah tentang bangunan gedung ini mengatur fungsi bangunan gedung dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, tim ahli bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung di daerah lokasi bencana, rumus penghitungan retribusi IMB, peran masyarakat, pembinaan, sanksi dan denda, penyidikan, dan ketentuan lainnya. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi asas manfaat, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya bagi kepentingan masyarakat secara luas dengan pertimbangan kemanusiaan dan keadilan. Pengaturan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung sejak didirikan telah ditetapkan fungsi dan klasifikasinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung, sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedungnya secara efektif dan efisien.

Demikian juga apabila akan melakukan perubahan fungsi, harus mengikuti persyaratan administrative dan persyaratan teknis yang ditetapkan untuk fungsi bangunan gedung yang baru. Hal ini dapat dicapai dengan adanya klasifikasi fungsi bangunan gedung yang harus dipenuhi, yang meliputi tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, tingkat zonasi gempa, tingkat kepadatan lokasi, tingkat ketinggian bangunan gedung, dan pihak yang memiliki (kepemilikan).

Pengaturan persyaratan administratif dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci mengenai dokumen yang dibutuhkan bagi setiap bangunan gedung dimulai sejak mendirikan bangunan gedung meliputi kejelasan status hak atas tanah, IMB dan dokumen kepemilikan bangunan gedung yang menjadi jaminan kepastian hukum bagi pemilik bangunan gedung. Kejelasan status hak atas tanah menjadi penting karena undang-undang memberi peluang pemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan pemilikan tanah dengan mengadakan perjanjian tertulis pemanfaatan tanah. Dengan demikian diharapkan tidak terjadi masalah dalam pengadaan tanah yang menimbulkan pertentangan, tetapi masyarakat pemilik tanah dapat menikmati peningkatan kesejahteraan atas pemanfaatan tanahnya.

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar setiap bangunan gedung yang didirikan telah memenuhi persyaratan tata bangunan yang meliputi pertama adalah persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan RTBL.

Pengaturan persyaratan administratif dan persyaratan teknis dalam hal ini didasarkan pada kebijakan pemberdayaan masyarakat yang dapat diwujudkan secara bertahap dalam waktu yang cukup, agar masyarakat merasa aman dan dilindungi hukum. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar setiap orang atau badan melaksanakan pembangunan bangunan gedung dengan memahami hak dan kewajibannya seperti pengurusan IMB dengan kelengkapan dokumen sebelum mendirikan bangunan, namun di lain pihak mendapat pelayanan prima dari Pemerintah Daerah. Demikian juga pengurusan SLF, pemeriksaan serta pemeliharaan dan/atau perawatan bangunan gedung adalah untuk menjamin keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.

Dalam upaya penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sanksi dan denda dalam Peraturan Daerah ini mengikuti ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang akan dikenakan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi dan tahap pemanfaatan. Tim Ahli Bangunan Gedung dapat diminta sebagai saksi ahli untuk memberi pertimbangan dalam sidang pengadilan perkara di bidang bangunan gedung untuk menghasilkan putusan yang adil.

II PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

ayat (1)

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.
ayat (4)

Cukup jelas.
ayat (5)

Cukup jelas.
ayat (6)

Cukup jelas.
ayat (7)

Cukup jelas.
ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 4

ayat (1)

Prasarana bangunan gedung merupakan pelengkap untuk berfungsinya bangunan gedung seperti ruang mesin pengkondisian udara (AC), *power house* atau gardu listrik, perkerasan halaman, *reservoir* air di bawah tanah atau *water tower* atau menara.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Permohonan IMB prasarana bangunan gedung dapat diajukan lebih dahulu jika mendesak untuk kepentingan pengamanan lokasi atau terhadap keselamatan lingkungan seperti tanggul/*retaining wall* agar tidak terjadi tanah longsor.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 5

Klasifikasi bangunan gedung menjadi dasar penetapan indeks dalam rumus penghitungan retribusi IMB. Oleh karena itu setiap permohonan IMB klasifikasi bangunan gedung yang diajukan harus sudah jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Penerbitan IMB baru merupakan alat/sarana pengendalian kesesuaian spesifikasi teknis yang direncanakan untuk fungsi baru bangunan

gedung terhadap persyaratan teknis yang ditetapkan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku. Contoh: bangunan gedung ruko (rumah toko) yang fungsinya diubah menjadi sarana hiburan (*entertainment*) seperti *karaoke* membutuhkan antara lain penyesuaian instalasi listrik, sarana evakuasi berupa pintu, koridor dan tangga yang cukup ukuran dan jumlahnya.

Pasal 8

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Pasal 9

ayat (1)

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung fungsi khusus diterbitkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

ayat (1)

IMB gedung fungsi khusus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 11

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Mempertimbangkan nilai sosial budaya Kabupaten Jepara dimaksudkan agar perencanaan bangunan gedung dapat menampilkan jati diri arsitektur bangunan gedung yang hidup dalam budaya dan sejarah masa lalu. Pengaruh perkembangan arsitektur yang muncul dan hilang hendaknya tidak mendominasi wajah kota.

ayat (4)

Cukup jelas.

ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 12

ayat (1)

Dalam hal lokasi bangunan gedung yang direncanakan belum memiliki RDTRKP, dan/atau RTBL, Bupati dengan pertimbangan TABG dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung sebagai IMB- sementara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap 10 (sepuluh) tahun. Setelah penetapan RDTRK dan/atau RTBL, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai harus dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak pemberitahuan penetapan RDTRKP dan/atau RTBL oleh Pemerintah Daerah. Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL, pemilik bangunan gedung harus melakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Kriteria tertentu bangunan gedung fungsi khusus yang dapat dibangun di luar kawasan strategis adalah memiliki kriteria fungsi untuk pelayanan masyarakat dan lokasinya perlu berada di radius pelayanan tertentu. mengikuti ketentuan peraturan perundangundangan. Contoh : untuk pelayanan keamanan, pelayanan kesehatan. Bangunan gedung untuk pelayanan keamanan seperti pos polisi , untuk pelayanan kesehatan dapat berupa laboratorium.

Pasal 13

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Dalam hal pemilik bangunan gedung sebagai pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum seperti taman, prasarana/sarana publik lainnya, kepadanya dapat diberikan kompensasi/insentif oleh Pemerintah Daerah.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ketinggian bangunan gedung dapat dikonversi pada jumlah lantai bangunan gedung yaitu ketinggian rendah adalah sampai dengan 4 (empat) lantai, sedang adalah 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai, dan tinggi adalah di atas 8 (delapan) lantai. Jumlah lantai *basement* tidak dihitung untuk kategori ketinggian bangunan gedung.

Pasal 15

Ukuran garis sempadan yang belum terdapat dalam Peraturan Daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

Pasal 16

Ukuran garis sempadan yang belum terdapat dalam Peraturan Daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan dimaksudkan agar bangunan gedung yang rusak tidak runtuh rata ke tanah tetapi masih memberi ruang sehingga memungkinkan evakuasi penghuni/pengunjung untuk menyelamatkan diri.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Pemanfaatan listrik dari sumber daya *solar cell*, kincir angin, dan kincir air mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku melalui supervisi oleh PLN untuk menghindari bencana akibat ketidakadaan pengendalian dan pengamanan.

ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Untuk memperoleh pertukaran udara dibutuhkan jarak-jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan terhadap tembok/dinding batas kavling/ persil dan antar bangunan dalam satu tapak kavling/persil.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

ayat (1)

huruf a

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja yaitu bidang horizontal imajiner setinggi 0,75 m (nol koma tujuh puluh lima) di atas lantai setiap ruang.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Pemilik/pengguna bangunan gedung sejauh mungkin dapat mengurangi volume sampah dengan prinsip 3 (tiga) R (*reduce, reuse dan recycle*).

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Perencanaan pembuangan air kotor pada bangunan gedung baru, atau kelompok bangunan gedung baru, tidak diperbolehkan mengganggu sistem yang telah ada dan berfungsi normal di lingkungan. Jika dalam penghitungan debit tidak mungkin diintegrasikan ke sistem yang telah ada, pemilik bangunan gedung harus mengajukan rencana sistem yang dapat disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 40

Cukup jelas.

.Pasal 41

Pada prinsipnya bangunan gedung lama dan/atau adat memiliki kelengkapan persyaratan administratif yang sederhana, namun jika tidak ada, Pemerintah Daerah dapat memberi kesempatan untuk mengurus pembuatan dokumen untuk kekuatan hukum bangunan gedung tersebut.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

ayat (1)

huruf a

Pemilik bangunan gedung/pemohon dapat menyiapkan dokumen rencana teknis berupa gambar teknis yang dibuat sendiri karena memiliki keahlian di bidang arsitektur bangunan gedung.

huruf b

Pemerintah Daerah menyediakan dokumen rencana teknis bangunan gedung hunian rumah prototip atau rumah sehat yang telah disahkan oleh Bupati.

ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 45

Penggolongan berdasarkan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan penelitian dokumen rencana teknis menjadi dasar untuk penetapan durasi/lamanya waktu dari penerimaan dokumen hingga terbitnya IMB yang berbeda untuk setiap golongan.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam formulir IMB dan/atau lampirannya, atau dokumen lainnya yang bersamaan diserahkan kepada Pemerintah Daerah pada saat pengajuan permohonan IMB.

Pasal 52

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Hal yang insidental antara lain adanya laporan masyarakat yang jelas dan berdasarkan fakta, adanya bencana seperti kebakaran dan kegagalan konstruksi, dan/atau gangguan terhadap lingkungan.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

ayat (5)

Bangunan gedung yang dinilai sebagai prioritas tertentu dan strategis misalnya bangunan gedung pusat Pemerintahan Provinsi dan Pemerintahan Kota, bangunan gedung lainnya yang menjadi tonggak (*landmark*) Kota.

ayat (6)

Cukup jelas.
ayat (7)

Cukup jelas.
ayat (8)

Cukup jelas.
Pasal 57

Cukup jelas.
Pasal 58

Cukup jelas.
Pasal 59

Cukup jelas.
Pasal 60

Cukup jelas.
Pasal 61

Cukup jelas.
Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66

ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat pada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungan fisiknya. Oleh karena itu pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggunggaan.

ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Pemilik lama atau pemilik baru yang oleh karena adanya rencana perubahan fungsi atau jenis bangunan atau rancangan (*design*) bangunan gedung dapat

membongkar bangunan gedungnya sesuai dengan ketentuan tata cara dalam Peraturan Daerah ini.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 67

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

huruf a

Gambar rencana pembongkaran termasuk konsep strategi pembongkaran sebagai acuan dalam proses pembongkaran.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran termasuk jadwal dan metode serta tahapan pembongkaran.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

ayat (1)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Masukan program dari instansi terkait dapat berupa adanya prasarana eksisting, rencana yang akan datang yang dapat mejadi batasan rancangan bangunan gedung yang diajukan oleh pemohon.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

ayat (5)

Cukup jelas.

ayat (6)

Cukup jelas.

ayat (7)

Cukup jelas.

ayat (8)

Cukup jelas.

ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Pemerintah Daerah mengalokasikan besarnya anggaran sesuai dengan perkembangan jumlah anggota TABG dari tahun ke tahun, dengan minimal 3 (tiga) anggota dari unsur keahlian dan sejumlah anggota dari unsur pemerintahan yang terkait meliputi bidang cipta karya, bina marga, hukum, dan hukum.

Pasal 76

ayat (1)

Melarang mendirikan bangunan gedung untuk sementara dimaksudkan untuk melindungi masyarakat terhadap kemungkinan kondisi geografi yang tidak stabil dan dapat menimbulkan bencana kembali. Bangunan gedung yang dibangun kembali harus mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini .

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 77

ayat (1)

Pengawasan, pemeliharaan dan perawatan yang ekstra pada bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olah raga, dan bangunan gedung rumah sakit dilakukan dengan keterlibatan instansi terkait dan masyarakat dalam kontribusi yang dapat memaksimalkan pemenuhan persyaratan teknis dalam pelaksanaan konstruksi, pemeliharaan dan perawatan yang terjadwal dan teratur.

ayat (2)

Sebagai fungsi hunian bagi masyarakat yang mengalami bencana, Pemerintah Daerah mengupayakan pemenuhan hunian darurat yang sehat agar tidak timbul wabah penyakit seperti muntaber, inspeksi saluran pernafasan atas (ISPA), demam berdarah *dengue* (DBD) dan/atau penyakit lainnya.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 84

ayat (1)

Masyarakat menyampaikan pendapat dan pertimbangan sebagai refleksi dari turut memiliki dan memelihara lingkungan terhadap kemungkinan dampak penting yang timbul.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 85

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan. Oleh karena itu perencanaan yang disusun seharusnya terlebih dahulu mengkaji aspek-aspek terkait dan pengatuh yang mungkin terjadi. Contoh: pembangunan *mall* sudah harus menganalisis antara lain kemungkinan kemacetan lalu lintas, akses, ruang parkir dan drainase.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

ayat (1)

Meningkatkan daya saing dimaksudkan untuk menghasilkan kualitas, kuantitas dan waktu pelaksanaan yang tepat.

ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Kawasan-kawasan tertentu adalah kawasan-kawasan yang dimaksudkan untuk *event* (peristiwa) kegiatan lingkup internasional yang dapat menjadi tempat kegiatan budaya dan seni, prestasi dan ekonomi.

Pasal 100

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JEPARA NOMOR 26

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA
NOMOR 26 TAHUN 2011
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pembangunan di Kabupaten Jepara yang cukup pesat pada hakekatnya diperuntukkan bagi kesejahteraan masyarakat dan pembangunan manusia seutuhnya yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang penting dan strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jatidiri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjatidiri, serta seimbang dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturannya tetap mengacu pada penataan ruang. Penataan ruang disusun berbasis mitigasi bencana di kawasan kepulauan Indonesia termasuk perairannya dalam tata ruang Nasional, tata ruang Provinsi dan tata ruang Kabupaten/Kota, sangat signifikan sebagai acuan dalam pengaturan bangunan gedung. Oleh karena itu, persyaratan dalam Peraturan Daerah ini disusun dengan mempertimbangkan kondisi geografi, geoteknik dan lingkungan fisik Kabupaten Jepara.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Peraturan Daerah tentang bangunan gedung ini mengatur fungsi bangunan gedung dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, tim ahli bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung di daerah lokasi bencana, rumus penghitungan retribusi IMB, peran masyarakat, pembinaan, sanksi dan denda, penyidikan, dan ketentuan lainnya. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi asas manfaat, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya bagi kepentingan masyarakat secara luas dengan pertimbangan kemanusiaan dan keadilan. Pengaturan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung sejak didirikan telah ditetapkan fungsi dan klasifikasinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung, sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedungnya secara efektif dan efisien.

Demikian juga apabila akan melakukan perubahan fungsi, harus mengikuti persyaratan administrative dan persyaratan teknis yang ditetapkan untuk fungsi bangunan gedung yang baru. Hal ini dapat dicapai dengan adanya klasifikasi fungsi bangunan gedung yang harus dipenuhi, yang meliputi tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, tingkat zonasi gempa, tingkat kepadatan lokasi, tingkat ketinggian bangunan gedung, dan pihak yang memiliki (kepemilikan).

Pengaturan persyaratan administratif dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci mengenai dokumen yang dibutuhkan bagi setiap bangunan gedung dimulai sejak mendirikan bangunan gedung meliputi kejelasan status hak atas tanah, IMB dan dokumen kepemilikan bangunan gedung yang menjadi jaminan kepastian hukum bagi pemilik bangunan gedung. Kejelasan status hak atas tanah menjadi penting karena undang-undang memberi peluang pemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan pemilikan tanah dengan mengadakan perjanjian tertulis pemanfaatan tanah. Dengan demikian diharapkan tidak terjadi masalah dalam pengadaan tanah yang menimbulkan pertentangan, tetapi masyarakat pemilik tanah dapat menikmati peningkatan kesejahteraan atas pemanfaatan tanahnya.

Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar setiap bangunan gedung yang didirikan telah memenuhi persyaratan tata bangunan yang meliputi pertama adalah persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan RTBL.

Pengaturan persyaratan administratif dan persyaratan teknis dalam hal ini didasarkan pada kebijakan pemberdayaan masyarakat yang dapat diwujudkan secara bertahap dalam waktu yang cukup, agar masyarakat merasa aman dan dilindungi hukum. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar setiap orang atau badan melaksanakan pembangunan bangunan gedung dengan memahami hak dan kewajibannya seperti pengurusan IMB dengan kelengkapan dokumen sebelum mendirikan bangunan, namun di lain pihak mendapat pelayanan prima dari Pemerintah Daerah. Demikian juga pengurusan SLF, pemeriksaan serta pemeliharaan dan/atau perawatan bangunan gedung adalah untuk menjamin keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.

Dalam upaya penegakan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sanksi dan denda dalam Peraturan Daerah ini mengikuti ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang akan dikenakan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi dan tahap pemanfaatan. Tim Ahli Bangunan Gedung dapat diminta sebagai saksi ahli untuk memberi pertimbangan dalam sidang pengadilan perkara di bidang bangunan gedung untuk menghasilkan putusan yang adil.

II PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

ayat (1)

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.
ayat (4)

Cukup jelas.
ayat (5)

Cukup jelas.
ayat (6)

Cukup jelas.
ayat (7)

Cukup jelas.
ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 4

ayat (1)

Prasarana bangunan gedung merupakan pelengkap untuk berfungsinya bangunan gedung seperti ruang mesin pengkondisian udara (AC), *power house* atau gardu listrik, perkerasan halaman, *reservoir* air di bawah tanah atau *water tower* atau menara.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Permohonan IMB prasarana bangunan gedung dapat diajukan lebih dahulu jika mendesak untuk kepentingan pengamanan lokasi atau terhadap keselamatan lingkungan seperti tanggul/*retaining wall* agar tidak terjadi tanah longsor.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 5

Klasifikasi bangunan gedung menjadi dasar penetapan indeks dalam rumus penghitungan retribusi IMB. Oleh karena itu setiap permohonan IMB klasifikasi bangunan gedung yang diajukan harus sudah jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Penerbitan IMB baru merupakan alat/sarana pengendalian kesesuaian spesifikasi teknis yang direncanakan untuk fungsi baru bangunan

gedung terhadap persyaratan teknis yang ditetapkan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku. Contoh: bangunan gedung ruko (rumah toko) yang fungsinya diubah menjadi sarana hiburan (*entertainment*) seperti *karaoke* membutuhkan antara lain penyesuaian instalasi listrik, sarana evakuasi berupa pintu, koridor dan tangga yang cukup ukuran dan jumlahnya.

Pasal 8

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Pasal 9

ayat (1)

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung fungsi khusus diterbitkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

ayat (1)

IMB gedung fungsi khusus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 11

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Mempertimbangkan nilai sosial budaya Kabupaten Jepara dimaksudkan agar perencanaan bangunan gedung dapat menampilkan jati diri arsitektur bangunan gedung yang hidup dalam budaya dan sejarah masa lalu. Pengaruh perkembangan arsitektur yang muncul dan hilang hendaknya tidak mendominasi wajah kota.

ayat (4)

Cukup jelas.

ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 12

ayat (1)

Dalam hal lokasi bangunan gedung yang direncanakan belum memiliki RDTRKP, dan/atau RTBL, Bupati dengan pertimbangan TABG dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung sebagai IMB- sementara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap 10 (sepuluh) tahun. Setelah penetapan RDTRK dan/atau RTBL, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai harus dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak pemberitahuan penetapan RDTRKP dan/atau RTBL oleh Pemerintah Daerah. Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRKP dan/atau RTBL, pemilik bangunan gedung harus melakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Kriteria tertentu bangunan gedung fungsi khusus yang dapat dibangun di luar kawasan strategis adalah memiliki kriteria fungsi untuk pelayanan masyarakat dan lokasinya perlu berada di radius pelayanan tertentu. mengikuti ketentuan peraturan perundangundangan. Contoh : untuk pelayanan keamanan, pelayanan kesehatan. Bangunan gedung untuk pelayanan keamanan seperti pos polisi , untuk pelayanan kesehatan dapat berupa laboratorium.

Pasal 13

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Dalam hal pemilik bangunan gedung sebagai pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum seperti taman, prasarana/sarana publik lainnya, kepadanya dapat diberikan kompensasi/insentif oleh Pemerintah Daerah.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ketinggian bangunan gedung dapat dikonversi pada jumlah lantai bangunan gedung yaitu ketinggian rendah adalah sampai dengan 4 (empat) lantai, sedang adalah 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai, dan tinggi adalah di atas 8 (delapan) lantai. Jumlah lantai *basement* tidak dihitung untuk kategori ketinggian bangunan gedung.

Pasal 15

Ukuran garis sempadan yang belum terdapat dalam Peraturan Daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

Pasal 16

Ukuran garis sempadan yang belum terdapat dalam Peraturan Daerah ini akan ditetapkan kemudian dengan cara penentuan yang mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan dimaksudkan agar bangunan gedung yang rusak tidak runtuh rata ke tanah tetapi masih memberi ruang sehingga memungkinkan evakuasi penghuni/pengunjung untuk menyelamatkan diri.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Pemanfaatan listrik dari sumber daya *solar cell*, kincir angin, dan kincir air mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku melalui supervisi oleh PLN untuk menghindarkan bencana akibat ketidakadaan pengendalian dan pengamanan.

ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Untuk memperoleh pertukaran udara dibutuhkan jarak-jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan terhadap tembok/dinding batas kavling/ persil dan antar bangunan dalam satu tapak kavling/persil.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

ayat (1)

huruf a

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja yaitu bidang horizontal imajiner setinggi 0,75 m (nol koma tujuh puluh lima) di atas lantai setiap ruang.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Pemilik/pengguna bangunan gedung sejauh mungkin dapat mengurangi volume sampah dengan prinsip 3 (tiga) R (*reduce, reuse dan recycle*).

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Perencanaan pembuangan air kotor pada bangunan gedung baru, atau kelompok bangunan gedung baru, tidak diperbolehkan mengganggu sistem yang telah ada dan berfungsi normal di lingkungan. Jika dalam penghitungan debit tidak mungkin diintegrasikan ke sistem yang telah ada, pemilik bangunan gedung harus mengajukan rencana sistem yang dapat disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 40

Cukup jelas.

.Pasal 41

Pada prinsipnya bangunan gedung lama dan/atau adat memiliki kelengkapan persyaratan administratif yang sederhana, namun jika tidak ada, Pemerintah Daerah dapat memberi kesempatan untuk mengurus pembuatan dokumen untuk kekuatan hukum bangunan gedung tersebut.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

ayat (1)

huruf a

Pemilik bangunan gedung/pemohon dapat menyiapkan dokumen rencana teknis berupa gambar teknis yang dibuat sendiri karena memiliki keahlian di bidang arsitektur bangunan gedung.

huruf b

Pemerintah Daerah menyediakan dokumen rencana teknis bangunan gedung hunian rumah prototip atau rumah sehat yang telah disahkan oleh Bupati.

ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 45

Penggolongan berdasarkan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan penelitian dokumen rencana teknis menjadi dasar untuk penetapan durasi/lamanya waktu dari penerimaan dokumen hingga terbitnya IMB yang berbeda untuk setiap golongan.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam formulir IMB dan/atau lampirannya, atau dokumen lainnya yang bersamaan diserahkan kepada Pemerintah Daerah pada saat pengajuan permohonan IMB.

Pasal 52

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Hal yang insidental antara lain adanya laporan masyarakat yang jelas dan berdasarkan fakta, adanya bencana seperti kebakaran dan kegagalan konstruksi, dan/atau gangguan terhadap lingkungan.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

ayat (5)

Bangunan gedung yang dinilai sebagai prioritas tertentu dan strategis misalnya bangunan gedung pusat Pemerintahan Provinsi dan Pemerintahan Kota, bangunan gedung lainnya yang menjadi tonggak (*landmark*) Kota.

ayat (6)

Cukup jelas.
ayat (7)

Cukup jelas.
ayat (8)

Cukup jelas.
Pasal 57

Cukup jelas.
Pasal 58

Cukup jelas.
Pasal 59

Cukup jelas.
Pasal 60

Cukup jelas.
Pasal 61

Cukup jelas.
Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66

ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat pada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungan fisiknya. Oleh karena itu pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggunggaan.

ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Pemilik lama atau pemilik baru yang oleh karena adanya rencana perubahan fungsi atau jenis bangunan atau rancangan (*design*) bangunan gedung dapat

membongkar bangunan gedungnya sesuai dengan ketentuan tata cara dalam Peraturan Daerah ini.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 67

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

huruf a

Gambar rencana pembongkaran termasuk konsep strategi pembongkaran sebagai acuan dalam proses pembongkaran.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran termasuk jadwal dan metode serta tahapan pembongkaran.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

ayat (1)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Masukan program dari instansi terkait dapat berupa adanya prasarana eksisting, rencana yang akan datang yang dapat mejadi batasan rancangan bangunan gedung yang diajukan oleh pemohon.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

ayat (4)

Cukup jelas.

ayat (5)

Cukup jelas.

ayat (6)

Cukup jelas.

ayat (7)

Cukup jelas.

ayat (8)

Cukup jelas.

ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Pemerintah Daerah mengalokasikan besarnya anggaran sesuai dengan perkembangan jumlah anggota TABG dari tahun ke tahun, dengan minimal 3 (tiga) anggota dari unsur keahlian dan sejumlah anggota dari unsur pemerintahan yang terkait meliputi bidang cipta karya, bina marga, hukum, dan hukum.

Pasal 76

ayat (1)

Melarang mendirikan bangunan gedung untuk sementara dimaksudkan untuk melindungi masyarakat terhadap kemungkinan kondisi geografi yang tidak stabil dan dapat menimbulkan bencana kembali. Bangunan gedung yang dibangun kembali harus mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini .

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 77

ayat (1)

Pengawasan, pemeliharaan dan perawatan yang ekstra pada bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olah raga, dan bangunan gedung rumah sakit dilakukan dengan keterlibatan instansi terkait dan masyarakat dalam kontribusi yang dapat memaksimalkan pemenuhan persyaratan teknis dalam pelaksanaan konstruksi, pemeliharaan dan perawatan yang terjadwal dan teratur.

ayat (2)

Sebagai fungsi hunian bagi masyarakat yang mengalami bencana, Pemerintah Daerah mengupayakan pemenuhan hunian darurat yang sehat agar tidak timbul wabah penyakit seperti muntaber, inspeksi saluran pernafasan atas (ISPA), demam berdarah *dengue* (DBD) dan/atau penyakit lainnya.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 84

ayat (1)

Masyarakat menyampaikan pendapat dan pertimbangan sebagai refleksi dari turut memiliki dan memelihara lingkungan terhadap kemungkinan dampak penting yang timbul.

ayat (2)

Cukup jelas.

ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 85

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan. Oleh karena itu perencanaan yang disusun seharusnya terlebih dahulu mengkaji aspek-aspek terkait dan pengatuh yang mungkin terjadi. Contoh: pembangunan *mall* sudah harus menganalisis antara lain kemungkinan kemacetan lalu lintas, akses, ruang parkir dan drainase.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

ayat (1)

Meningkatkan daya saing dimaksudkan untuk menghasilkan kualitas, kuantitas dan waktu pelaksanaan yang tepat.

ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Kawasan-kawasan tertentu adalah kawasan-kawasan yang dimaksudkan untuk *event* (peristiwa) kegiatan lingkup internasional yang dapat menjadi tempat kegiatan budaya dan seni, prestasi dan ekonomi.

Pasal 100

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JEPARA NOMOR 23