

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS



TAHUN : 2013

NOMOR : 20

PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS

NOMOR 20 TAHUN 2013

TENTANG

STANDARISASI BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIAMIS,

- Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ciamis, perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan.

- c. Berdasarkan Pasal 9 ayat (4), Pasal 98 ayat (3) dan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, persyaratan administratif bangunan adat, bangunan semi permanen dan darurat dan bangunan di lokasi bencana, menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah diatur dengan Peraturan Daerah;
- d. bahwa guna kepentingan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Standarisasi Bangunan Gedung.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan

mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

3. 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);
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 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

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 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
9. 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 beberapa kali diubah 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);
10. Undang-Undang Nomor 38 tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

16. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5092);
17. 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 4352);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
19. 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);

20. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
23. Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor PER.01/MEN/1980 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja pada Konstruksi Bangunan;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/RT/1989 tentang Pengesahan 25 Standar Konstruksi

Bangunan Indonesia Menjadi Standar Nasional;

25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 54/RT/1991 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
30. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
31. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

32. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
33. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
34. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 332/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
35. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
36. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 990);
37. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 8 Tahun 2005 tentang Sempadan Sumber Air (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2005 Nomor 16 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 19);

38. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 4 Tahun 2001 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2001 Nomor 1);
39. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 13 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Ciamis (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2008 Nomor 13);
40. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 17 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Ciamis (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2008 Nomor 17) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 14 Tahun 2013 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Ciamis (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2013 Nomor 14);
41. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ciamis Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2012 Nomor 15).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN CIAMIS

dan

BUPATI CIAMIS

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG
STANDARISASI BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Ciamis.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut azas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Bupati adalah Bupati Ciamis.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Ciamis.
6. Satuan Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SOPD adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.
7. Dinas adalah SOPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung dan Lingkungan serta Jasa Konstruksi.
8. Badan adalah SOPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perizinan dan Penanaman Modal.
9. Kepala Dinas adalah Kepala SOPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung dan Lingkungan serta Jasa Konstruksi.
10. Kepala Badan adalah Kepala SOPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perizinan dan Penanaman Modal.
11. Petugas adalah seorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung.

12. 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.
13. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
14. 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.
15. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan atau APBD, dan atau sumber pembiayaan lainnya, antara lain seperti: gedung kantor, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang dan rumah.
16. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

17. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap Bangunan Gedung;
18. Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan gedung yang terdiri dari beberapa induk Bangunan yang bergandengan;
19. Bangunan Gedung Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.
20. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.
21. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
22. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana Daerah.
23. Kavling/Persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.

24. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangunan-bangunan.
25. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
26. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
27. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
28. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
29. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
30. Mendirikan Bangunan Gedung adalah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan

atau bagian daripadanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan.

31. Merobohkan Bangunan Gedung ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
32. Garis Sempadan adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
33. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata Bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

36. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dengan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana bangunan dan lingkungan.
37. Jalan adalah seluruh bagian Jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi Lalu Lintas umum, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan rel dan jalan kabel.
38. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
39. Rencana Tata Ruang Kawasan (RTRK) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan.
40. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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.
41. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana Bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari Bangunan.
42. Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah

kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, membongkar dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

43. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung (PIMB) adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB.
44. Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) adalah surat keputusan tentang izin mendirikan bangunan.
45. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
46. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
47. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
48. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

49. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
50. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
51. 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.
52. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
53. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
54. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan

rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

55. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
56. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
57. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
58. Pemugaran Bangunan Gedung Yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
59. 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.

60. 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.
61. 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.
62. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
63. 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.

64. 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.
65. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung
66. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
67. Retribusi adalah pungutan Daerah atas pemberian izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah kepada orang pribadi dan/atau badan.

BAB II ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Standarisasi Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan;
- d. kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e. keterpaduan;

- f. keadilan;
- g. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

Pengaturan standarisasi bangunan gedung bertujuan untuk:

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

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan standarisasi bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, pembinaan, sanksi dan penyidikan.

BAB III

STANDARISASI FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung,

baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

- (2) Fungsi bangunan gedung di Daerah, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Bagian Kedua Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Standarisasi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi umum meliputi fungsi keagamaan, fungsi usaha, dan fungsi sosial dan budaya.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah, yang dibedakan atas fungsi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan wihara, bangunan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah bangunan gedung yang

mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang dibedakan atas fungsi:

- a. bangunan gedung perkantoran yang terdiri dari perkantoran swasta, perkantoran niaga dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan yang terdiri dari pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, *mall* dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung perindustrian yang terdiri dari: industri kecil, industri sedang, industri besar/berat dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung perhotelan yang terdiri dari: hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal yang terdiri dari : stasiun kereta api, terminal bus, halte bus, terminal udara dan sejenisnya;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan yang terdiri dari: gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang dibedakan atas fungsi:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan : sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas dan sejenisnya;

- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan : puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B, dan C dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan : museum, gedung kesenian dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium;
 - e. bangunan gedung kantor pemerintah;
 - f. bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi, yang dibedakan atas fungsi :
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan;
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (7) Bangunan gedung fungsi campuran adalah bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam suatu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai ayat (7) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan.

- (9) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (2) Klasifikasi standarisasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas, dapat dibedakan atas klasifikasi:
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana;
 - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi standarisasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi, dapat dibedakan atas klasifikasi:
 - a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen;
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi standarisasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran dapat dibedakan atas klasifikasi :
 - a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
 - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang;
 - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.

- (5) Klasifikasi standarisasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi standarisasi bangunan gedung berdasarkan lokasi, dapat dibedakan atas klasifikasi :
 - a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang;
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi standarisasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian, dapat dibedakan atas klasifikasi :
 - a. bangunan gedung bertingkat tinggi;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang;
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi standarisasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan, dapat dibedakan atas klasifikasi :
 - a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha;
 - c. bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 8

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RTRK dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh

Pemerintah, dalam izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan RTRW, RTRK dan/atau RTBL.

Bagian Ketiga
Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Standarisasi
Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi standarisasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi standarisasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RTRK dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi standarisasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi standarisasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung.

BAB IV
PERSYARATAN STANDARISASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 10

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

- (2) Persyaratan administratif standarisasi bangunan gedung meliputi :
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
- (3) Persyaratan teknis standarisasi bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.
- (5) Persyaratan administratif standarisasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Standarisasi Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 11

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Status Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pengelolaan dan Hak Pakai.
- (2) Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, akte jual beli, girik dan akte/bukti kepemilikan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (3) Untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan Gedung, pemohon diwajibkan melampirkan surat bukti penguasaan dan/atau pemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimana bangunan tersebut akan dibangun.
- (4) Dalam hal status tanahnya merupakan milik pihak lain diperlukan izin pemanfaatan tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) antara lain harus memuat dengan jelas para pihak yang mengadakan perjanjian, hak dan kewajiban serta pembatasan kewenangan masing-masing pihak, status penguasaan/kepemilikan hak atas tanah, luas, letak dan batas-batas tanah, fungsi bangunan gedung, jangka waktu perjanjian dan hal-hal lain yang menjadi kesepakatan para pihak dengan tetap mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung.
- (2) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat terpisah dari status kepemilikan tanah.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan kepemilikan tanah berbeda, pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (5) Dalam pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik baru wajib:
 - a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung yang bersangkutan;
 - b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (6) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung dan/atau bagian dari bangunan gedung baik horizontal maupun vertikal disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 14

- (1) Kegiatan pendataan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pendataan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), untuk bangunan gedung yang telah berdiri dilakukan bersamaan dengan proses pengesahan surat keterangan laik fungsi bangunan gedung atau proses izin mendirikan bangunan gedung apabila terjadi perubahan dan/atau penambahan bangunan gedung.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung.
- (4) Berdasarkan pendataan dan pendaftaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), pemilik bangunan gedung memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (5) Tata cara pendataan dan pendaftaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 15

Persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur

bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi/kawasan yang diatur dalam RTRW, RTRK dan RTBL.
- (2) Peruntukan lokasi/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan gedung tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan dinas terkait.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan, berhak mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat bangunan gedung yang akan dibangun dari Dinas terkait.
- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran atau sarana lain atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan Daerah atau di bawah/di atas air atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Pendapat Publik.

Pasal 17

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan

yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.

- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Daerah atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Daerah, RTRK dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (5) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 18

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi/peruntukan

lahan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

- (2) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (3) Ketentuan besarnya KLB dan KDH disesuaikan dengan RTRW atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19

- (1) Permukaan atas dari lantai dasar bangunan gedung sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau sekurang-kurangnya 25 cm (dua puluh lima sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.
- (2) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan atau di atas titik tertinggi permukaan jalan, kecuali untuk bangunan yang dilestarikan.
- (3) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Dinas.
- (4) Tinggi tampak rumah tinggal tidak boleh melebihi ukuran jarak antara kaki bangunan yang akan didirikan sampai GSB yang berseberangan dan maksimal 9 m (sembilan meter).

- (5) Tinggi tampak bangunan rumah susun diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.
- (6) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya maksimum 5 m (lima meter).
- (7) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serba guna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

Pasal 20

- (1) Untuk bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 m (dua belas meter).
- (2) Tinggi bangunan gedung tidak boleh melewati garis potongan 45° (empat puluh lima derajat) dari as jalan yang berbatasan.
- (3) Bupati menetapkan pengecualian sebagaimana dimaksud ketentuan pada ayat (1) dan (2) terhadap bangun-bangunan yang karena sifat atau fungsinya, memakai detail atau ornamen tertentu.
- (4) Ketinggian bangunan gedung dan bangun-bangunan pada kawasan keselamatan penerbangan, harus memenuhi persyaratan Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP).
- (5) Ketinggian bangunan gedung tidak diperkenankan mengganggu jaringan telekomunikasi.
- (6) Penambahan lantai dan/atau tingkat pada suatu bangunan gedung hanya dapat dilakukan bila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana Daerah dan/tidak melebihi KLB.

- (7) Penambahan lantai dan/atau tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (6), harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.

Pasal 21

- (1) Tinggi ruang utilitas di atas atap (*penthouse*), tidak boleh melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih sesuai dengan keperluan.
- (2) Apabila luas lantai ruang utilitas di atas atap (*penthouse*) melebihi 50 % (lima puluh persen) dari luas lantai dibawahnya, maka ruang tersebut diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.
- (3) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok maksimal 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan, kecuali untuk bangunan yang dilestarikan.
- (4) Bupati demi kepentingan umum tertentu dapat menetapkan lain atas ketinggian bangunan gedung dan bangun-bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB, KLB, keamanan terhadap bangunan gedung dan infrastrukturnya.

Pasal 22

- (1) Letak pintu masuk utama bangunan gedung harus berorientasi ke jalan umum, jarak minimal 5 (lima) meter dari persimpangan jalan.
- (2) Letak pintu pekarangan pada persil sudut, untuk bangunan rumah tinggal minimal 8 m (delapan meter) dan untuk bangunan bukan rumah tinggal minimal 20 m (dua puluh meter) dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), letak pintu pagar untuk kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.

Pasal 23

Pada ruang bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Ekstra Tinggi (SUTET) harus bebas dari kegiatan orang, bangunan gedung dan pepohonan.

Pasal 24

- (1) Jarak antara bangunan gedung dalam satu kavling/persil atau antara bangunan gedung dan batas-batas kavling/persil harus mempertimbangkan faktor keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (2) Jarak antar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila tidak ditentukan lain, minimal adalah setengah tinggi bangunan gedung terendah.
- (3) Jarak bebas bangunan gedung yang di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan GSB dan jarak bebas bangunan dengan kavling/ persil minimum 3 (tiga) meter.

- (4) Ketentuan besarnya jarak bebas bangunan gedung dapat diperbaharui dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, perkembangan Daerah, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan dan pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (5) Penetapan kawasan tertentu ditetapkan oleh Bupati dengan mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli bangunan dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 25

- (1) Dalam cara membangun renggang, sisi bangunan gedung yang didirikan harus mempunyai jarak bebas pada samping kiri, samping kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (2) Dalam cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jarak bebas bagian belakang.
- (3) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah teratur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan jarak bebas samping kiri dan kanan.
- (4) Jarak bebas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk bangunan induk rumah tinggal ditetapkan 8 m (delapan meter) untuk sepanjang sisi samping pekarangan dan untuk bangunan gedung turutannya jarak bebas ditetapkan 2 m (dua meter).
- (5) Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan gedung diperkenankan dibangun

rapat, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan pada samping kiri dan kanan.

- (6) Untuk pencahayaan dan pada bagian belakang ruang diharuskan ada ruang terbuka dengan luas minimal 2 x 2 (dua kali dua) m² (meter persegi).

Pasal 26

- (1) Pada bangunan renggang jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan minimal 4 m (empat meter) pada lantai dasar sesuai dengan persyaratan visual dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 m (nol koma lima meter) dari jarak bebas lantai dibawahnya sampai jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter), kecuali untuk bangunan rumah tinggal.
- (2) Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, tidak ada jarak bebas, sedang untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas.
- (3) Pada setiap jarak 200 m (dua ratus meter) dibuat pembukaan (pelebaran) *space* masuk non visual (non lorong), sesuai dengan batas pencapaian skala jalan kaki.
- (4) Pada bangunan rapat setiap kelipatan maksimal 15 m (lima belas meter) ke arah dalam harus disediakan ruang terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 2 m x 3 m (dua meter kali tiga meter) dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.

- (5) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3 Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 27

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (5) Persyaratan pertimbangan adanya keseimbangan, antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan

rekayasa harus serasi dengan keseluruhan bangunan gedung yang terdapat di lingkungannya sesuai dengan petunjuk teknis Dinas.

- (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan dengan mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 28

- (1) Untuk kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, bangunan gedung yang didirikan di dalamnya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (2) Arsitektur bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan harus mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan tersebut.
- (3) Pemerintah Daerah dalam menetapkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (4) Setiap perencanaan penampilan bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. penampilan bangunan gedung yang berkarakteristik arsitektur yang dilestarikan di sekitarnya;

- b. mengikuti petunjuk dan bimbingan teknis dari Dinas; dan
 - c. RTBL di kawasan tersebut jika telah ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang, arsitektur bangunannya dan ketinggian bangunan gedung disekelilingnya atau kelipatannya, disertai penyesuaian unsur arsitektur dengan bagian bangunan disekelilingnya.

Pasal 29

Bupati berwenang untuk menetapkan:

- a. bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berkultur Indonesia, dan ciri khas Daerah atau langgam arsitektur khusus tertentu;
- b. pola dan/atau detail arsitektur bagi bangunan gedung yang berdampingan atau berderet termasuk keseragaman ketinggian, perubahan dan/atau penambahan bangunan gedung di kawasan tertentu;
- c. prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangunan gedung di kawasan tertentu.
- d. apabila dilakukan perubahan atau penambahan bangunan gedung, maka wajib diperhatikan kaidah-kaidah arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan gedung serta memperhatikan petunjuk teknis dari Dinas;
- e. persyaratan atau ketentuan teknis arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 30

- (1) Tata letak ruang dan tata ruang dalam/Interior pada bangunan gedung harus mempertimbangkan fungsi ruang, efisiensi dan efektivitas ruang, serta ketentuan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (2) Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.
- (3) Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan dan penggunaan bahan bangunan.
- (4) Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang dan penggunaan bahan bangunan.
- (5) Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antar ruang.
- (6) Suatu bangunan gedung yang memiliki beberapa ruangan dimungkinkan untuk penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis.
- (7) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan gedung lainnya.
- (8) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan yang terpisah maupun sebagai satu kesatuan, harus dapat memenuhi fungsi ruang dan memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan dan keamanan bangunan gedung.

Pasal 31

- (1) Ruang terbuka harus digunakan sebagai ruang terbuka hijau dan/atau lahan peresapan air hujan.
- (2) Bupati berwenang menetapkan fungsi sebagian bidang pekarangan atau bangunan gedung untuk penempatan pemasangan pemeliharaan prasarana atau sarana lingkungan Kabupaten demi kepentingan umum;
- (3) Bagian atau unsur bangunan gedung yang dapat terletak di depan Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah :
 - a. detail atau unsur bangunan gedung akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan, dibangun bersifat non permanen;
 - b. detail atau unsur bangunan gedung akibat rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan gedung dalam bentuk tidak menonjol dan berada di bawah tanah;
 - c. unsur bangunan gedung yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi, dibangun non permanen dan tidak menonjol serta dibangun khusus;
 - d. bagian dari bangunan utama sebagai fasilitas penunjang dengan ukuran tidak lebih dari 12 m³ (dua belas meter kubik).

Pasal 32

- (1) Bangunan tempat tinggal minimal harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.

- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuninya, selama memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Perubahan fungsi dan penggunaan ruangan suatu bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dapat diizinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung serta penghuninya.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan dan/atau penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan gedung dan bagian-bagian bangunan gedung serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar.

Pasal 33

Ruang utilitas di atas atap plat dak, hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat mekanikal, elektrik, perangkat telekomunikasi/akses jaringan telekomunikasi, tangki air, cerobong (*saft*) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan.

Pasal 34

- (1) Bupati dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter (*helipad*).
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (*helipad*) minimal berukuran 7m x 7m (tujuh meter kali tujuh meter), dengan ruang bebas sekeliling landasan rata-rata 5 m (lima meter), atau sesuai yang ditentukan oleh instansi berwenang.

- (3) Landasan helikopter di atas atap harus dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya.
- (4) Penggunaan landasan helikopter, harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (5) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan lebih lanjut antara Pemilik dengan Bupati.

Pasal 35

- (1) Keseimbangan dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan bangunan gedung harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, Ruang Terbuka Hijau (RTH) termasuk lansekap yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Dalam merencanakan ruang luar/lansekap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Pada bangunan gedung tertentu Bupati dapat menetapkan suatu bagian lantai bangunan gedung untuk kepentingan umum.

Pasal 36

- (1) Tinggi rendah (*peil*) pekarangan tidak boleh merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.
- (2) Ketinggian ambang terbawah atap pada kawasan pinggir jalan wajib disesuaikan/diseragamkan dengan bangunan gedung disekelilingnya.

- (3) Setiap bangun-bangunan baik pada bangunan gedung atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan gedung dan lingkungan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Setiap bangun-bangunan yang terletak pada lahan yang direncanakan untuk fasilitas umum wajib menyediakan lahan pekarangan seluas yang diperlukan.
- (6) Rancangan arsitektur suatu bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung, harus serasi dengan keseluruhan bangunan gedung yang terdapat di lingkungannya sesuai dengan petunjuk teknis dari Dinas.

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan, langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada dan/atau melintasi rumija dan/atau sungai/saluran/selokan/parit pengairan.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 38

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang

dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan dan untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (3) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan gedung yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, limbah atau buangannya harus terlebih dahulu diolah sebelum dibuang ke saluran umum.
- (5) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh SOPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Lingkungan Hidup.

Pasal 39

- (1) Bagi Permohonan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) pengajuan PIMB harus disertai Rekomendasi dari SOPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Lingkungan Hidup.

- (2) Untuk pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Bangunan gedung tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya wajib dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengamanan terhadap lalu lintas udara atau lalu lintas darat.
- (4) Atap bangunan gedung dan bangun-bangunan dalam lingkungan bangunan gedung yang letaknya berdekatan dengan bandar udara tidak boleh dibuat dari bahan yang menyilaukan.

Pasal 40

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu lingkungan sebagai kawasan bencana, kawasan keselamatan penerbangan, kawasan kebisingan, kawasan banjir dan sejenisnya.
- (2) Pada kawasan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan, dan kesehatan lingkungan.
- (3) Pada kawasan lintasan penerbangan, Bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan ketinggian bangunan gedung dengan mempertimbangkan keselamatan penerbangan maupun kebisingan.
- (4) Bupati dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai kawasan tertutup

dalam jangka waktu tertentu dan/atau membatasi, melarang membangun bangunan gedung di kawasan tersebut.

- (5) Bangun-bangunan pada lingkungan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, dibebaskan dari izin untuk diperbaiki dengan syarat penggunaannya terbatas hanya untuk memenuhi kebutuhan darurat.
- (6) Bupati dapat menentukan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sebagai kawasan peremajaan Daerah.
- (7) Bupati dapat menentukan bukaan pada suatu kawasan (*public open space*), karena kebutuhan baik visual maupun sebagai bagian ruang Kabupaten.

Pasal 41

- (1) Untuk mendirikan bangunan gedung yang menurut fungsinya akan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, pemohon izin wajib memenuhi persyaratan :
 - a. lokasi bangunan gedung terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m (lima puluh meter) dari jalan umum, jalan kereta api dan bangunan lain disekitarnya;
 - b. lokasi bangunan gedung seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 m (dua koma lima meter) dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup

dengan pintu yang kuat dan diberi papan peringatan “Dilarang Masuk”;

- c. bangunan gedung yang didirikan tersebut diatas harus terletak pada jarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari batas-batas pekarangan, 10 m (sepuluh meter) dari bangunan lainnya;
 - d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (2) Bangunan gedung yang menurut fungsinya digunakan untuk menyimpan dan/atau memproduksi bahan radio aktif, bahan beracun, bahan mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, pemilik/pemakai bangunan wajib menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

Pasal 42

- (1) Bangunan gedung yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunannya, maka sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24% (dua puluh empat persen).
- (2) Area landasan helikopter (*helipad*) dan sarana jalan keluar harus bebas dari cairan yang mudah terbakar.
- (3) Cairan korosif, asam alkali atau bahan kimia kuat lainnya yang dapat merusak pipa drainase, pipa air buangan dan celah udara (ventilasi) atau cairan yang dapat mengalirkan uap beracun dibuang kedalam saluran khusus.
- (4) Buangan yang mengandung radio aktif wajib diamankan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan

cara pembuangannya harus mendapat izin khusus instansi yang terkait.

Paragraf 5
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 43

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

Paragraf 6
Pembangunan Bangunan Gedung Diatas dan/atau
Dibawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 44

Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air atau prasarana dan sarana umum,

pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 45

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus:
 - a. sesuai dengan RTRW, RTRK dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus:
 - a. sesuai dengan RTRW, RTRK dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus :
 - a. sesuai dengan RTRW, RTRK, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) Izin mendirikan bangunan gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai ayat (3) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 16, wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 46

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan

Pasal 47

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan dan kekakuan, serta kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang tata cara, spesifikasi dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, serta getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat beban angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail dan dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga pada kondisi pembebanan yang melampaui pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memberi kemudahan evakuasi bagi penghuni dan pengamanan harta milik.
- (6) Dinas mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan

dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya.

Pasal 48

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan adalah sebagai berikut:
 - a. analisis struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
 - b. analisis dengan bantuan program komputer harus mencantumkan prinsip dari program yang digunakan serta harus ditunjukkan dengan jelas data masukan dan data keluaran;
 - c. percobaan model diperbolehkan bila diperlukan untuk menunjang analisis teristik;
 - d. analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang menstimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara perhitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti persyaratan sebagai berikut:
 - a. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
 - b. tanggung jawab atas penyimpangan dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
 - c. perhitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada tim yang ditunjuk oleh Dinas, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang

- menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut;
- d. apabila perlu, tim dapat meminta diadakannya percobaan ulang lanjutan atau tambahan laporan tim yang berisi syarat;
 - e. syarat dan ketentuan-ketentuan penggunaan cara tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan gedung mencakup:
- a. konsep dasar;
 - b. penentuan data pokok;
 - c. analisis sistem pembebanan;
 - d. analisis struktur pokok dan pelengkap;
 - e. pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap;
 - f. analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penelitian tanah dan rekomendasi sistem pondasi.
- (4) Bupati dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk rumah tinggal, bangunan umum dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

Pasal 49

- (1) Perencanaan suatu bangunan harus memperhatikan faktor-faktor keamanan, yang meliputi faktor keamanan terhadap pemakaian, penurunan kekuatan bahan (material) dan sifat pembebanan.

- (2) Perencanaan Konstruksi beton, baja dan kayu masing-masing harus memenuhi standar-standar perencanaan konstruksi beton, baja dan kayu yang berlaku.
- (3) Perencanaan semua sambungan konstruksi baja dan kayu harus konsisten dengan bentuk-bentuk konstruksi dan perilaku sambungan tidak boleh menimbulkan pengaruh buruk terhadap bagian-bagian lainnya dalam suatu struktur di luar yang direncanakan.
- (4) Perencanaan semua komponen struktur harus proporsional untuk mendapatkan kekuatan yang cukup dengan menggunakan faktor beban dan faktor reduksi kekuatan.
- (5) Faktor beban dan faktor reduksi kekuatan harus sesuai dengan SNI yang berlaku.
- (6) Dalam pelaksanaan perencanaan pembangunan bangunan berat, sebelumnya wajib diadakan penelitian tanah dengan terlebih dahulu dilakukan pematangan tanahnya.
- (7) Penelitian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus memenuhi persyaratan:
 - a. dilaksanakan di bawah tanggung jawab ahli di bidang mekanika tanah yang diakui oleh Bupati;
 - b. penelitian tanah harus mencakup daya dukung tanah yang diizinkan serta rekomendasi sistem pondasi.
- (8) Tata cara dan persyaratan pekerjaan penelitian tanah ditetapkan Bupati.

Pasal 50

- (1) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi bangunan, harus didasarkan atas analisa hasil penelitian tanah atau kondisi tanah pada lokasi tempat bangunan tersebut akan dibangun.
- (2) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan sekitarnya.
- (3) Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, Perencanaan dan penentuan sistem pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpengaruh terhadap tanah dan/atau bangunan sekitarnya, maka harus dibuat rencana pengamanan terlebih dahulu.
- (4) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi harus diperhitungkan terhadap semua gaya baik dari struktur atas maupun beban lain yang dilimpahkan pada sistem pondasi tersebut, dan harus menjamin kestabilan berat bangunan terhadap berat sendiri, beban bangunan dan gaya-gaya luar, serta tidak melebihi daya dukung tanah dan penurunan yang diizinkan.
- (5) Persyaratan penurunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari persyaratan perbedaan penurunan total sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Tebal minimum pondasi, tidak boleh kurang dari 150 mm (seratus lima puluh millimeter) untuk pondasi di atas tanah dan tidak kurang dari 300 mm (tiga ratus millimeter) untuk pondasi di atas tiang.

Pasal 51

- (1) Pada perencanaan pondasi dengan sistem yang baru atau belum lazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban struktur di atasnya serta beban-beban lainnya harus dibuktikan dengan metoda yang disetujui oleh Bupati dengan mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (2) Perencanaan basemen yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanannya.
- (3) Pada bangunan dengan basemen dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah (*dewatering*).
- (4) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan oleh Bupati dengan mempertimbangkan pendapat Tim Ahli bangunan gedung.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan pencegahan terhadap kebakaran, fasilitas

penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunan.

- (4) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruang penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, harus dilindungi dengan sistem pencegahan kebakaran.
- (5) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan/atau diawasi sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan.

Pasal 53

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib menggunakan suatu sistem alarm otomatis termasuk pertokoan, pasar, perkantoran, rumah sakit, museum, dsb.
- (2) Pemasangan alarm harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (4) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan/atau ruang lain yang sejenis harus direncanakan bebas asap.
- (5) Ketahanan terhadap api untuk komponen struktur utama dan komponen lainnya harus sesuai dengan SNI yang berlaku.

- (6) Bagian bangunan, ruang dalam bangunan yang karena fungsinya mempunyai resiko tinggi terhadap bahaya kebakaran, harus merupakan suatu kompartemen terhadap penjalaran api, asap dan gas beracun.
- (7) Setiap bangunan sedang atau tinggi, wajib dilindungi dengan sistem *springkler* yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan;
- (8) Bangunan rendah apabila seluruh sisi luar dindingnya tertutup wajib dilindungi dengan sistem *sprinkler*.
- (9) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Pasal 54

- (1) Pada dapur dan ruang lain sejenis yang mengeluarkan uap atau asap udara panas, wajib dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas, dan apabila udara dalam ruang tersebut mengandung banyak lemak, harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak.
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar, wajib dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.
- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada di dalam bangunan, wajib dilindungi dengan konstruksi tahan api, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- (4) Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

- (5) Bukaannya vertikal pada bangunan yang dipergunakan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik wajib sepenuhnya tertutup dengan dinding dari bawah sampai atas dan tertutup pada setiap lantai dan pada lantai tertentu harus dibuat pintu kontrol tahan api.
- (6) Apabila harus diadakan bukaan pada dinding penutup, bukaan vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka bukaan wajib dilindungi dengan penutup tahan api minimal sama dengan ketahanan terhadap api dinding atau lantai.
- (7) Cerobong (*ducting*) sistem penutup api tata udara gedung wajib dilengkapi dengan penutup api (*fire dumper*) yang dapat menutup sendiri apabila terjadi kebakaran.
- (8) Penutup api (*fire dumper*) dalam cerobong sebagaimana dimaksud pada ayat (7) harus mempunyai ketahanan terhadap api minimal sama dengan ketahanan terhadap api dinding.
- (9) Untuk bangunan sedang dan tinggi harus dipasang instalasi peningkat air (*riser*).
- (10) Pemasangan pipa peningkat air yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 55

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi tangga kebakaran.
- (2) Tangga melingkar (tangga silinder) dilarang digunakan sebagai tangga kebakaran.

- (3) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki lebar minimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) dan tidak boleh menyempit ke arah bawah.
- (4) Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan yang kuat setinggi 1,10 m (satu koma sepuluh meter) dan mempunyai lebar injak anak tangga minimal 28 cm (dua puluh delapan senti meter).
- (5) Tangga kebakaran terbuka yang terletak di luar bangunan harus berjarak minimal 1 m (satu meter) dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut.
- (6) Jarak pencapaian tangga kebakaran maksimal 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa *springkler*.
- (7) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus antar lantai dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya kecuali tangga kebakaran dari lantai basemen, harus terpisah/terputus dengan tangga kebakaran dari lantai atas.
- (8) Setiap tangga kedap asap berada diluar bangunan luasnya minimal 10 m² (sepuluh meter persegi) dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisinya dengan tinggi minimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter).
- (9) Setiap tangga kedap asap diluar bangunan dapat mempunyai lobi yang luas permukaan lantai lobi lebih dari luas penampang melintang tangga.

Pasal 56

Eskalator atau tangga berjalan yang operasionalnya berlawanan dengan arah jalan ke luar tidak boleh

digunakan sebagai sarana jalan ke luar dan pada jalan masuk menuju eskalator atau tangga berjalan harus diberi tanda petunjuk arah jalan ke luar terdekat.

Pasal 57

- (1) Dinding instalasi mesin lift kebakaran serta ruang luncur lift kebakaran, wajib dilindungi dengan dinding yang tidak mudah terbakar sesuai dengan klasifikasi bangunannya.
- (2) Pemisah antara kamar mesin dan ruang luncur lift kebakaran wajib terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar dengan bukaan yang hanya diperlukan untuk ventilasi.
- (3) Apabila lift kebakaran terletak dalam suatu ruang luncur dengan lift lainnya, maka dinding ruang luncur lift wajib memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2).
- (4) Luas vertikal cerobong asap kendaraan lift maksimal $0,30 \text{ m}^2$ (nol koma tiga puluh meter persegi) dan untuk cerobong lainnya maksimal $0,50 \text{ m}^2$ (nol koma lima puluh meter persegi).
- (5) Ventilasi asap tunggal pada bukaan tegak hanya diizinkan apabila bukaannya menembus atap, dan apabila tidak menembus harus dipasang 2 (dua) buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.
- (6) Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis batas pemilikan tanah harus tahan api.
- (7) Pada bangunan deret, dinding batas antara bangunan harus menembus atap dengan tinggi minimal 50 cm (lima puluh senti meter) dari seluruh permukaan atap.

- (8) Dinding penyekat ruang sementara harus tahan api.
- (9) Dinding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh menerus sampai langit-langit serta tidak boleh mengganggu fungsi sistem instalasi dan perlengkapan bangunan pada ruang tersebut.

Pasal 58

- (1) Bahan bangunan yang dapat digunakan untuk elemen bangunan, harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahanan terhadap api dan sifat penjalaran api pada permukaan.
- (2) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan/atau yang mudah menjalarkan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus, tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran, maupun di bagian lainnya dalam bangunan dimana terdapat sumber api.
- (3) Penggunaan bahan-bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum.
- (4) Tingkat mutu bahan lapis penutup pada ruang efektif serta struktur bangunan, harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (5) Persyaratan umum ketahanan terhadap api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (6) Persyaratan ketahanan terhadap api bagi unsur bangunan dan bahan pelapisan berdasarkan jenis dan ketebalan, harus mengikuti ketentuan yang berlaku.

- (7) Pengumpul (kolektor) panas matahari yang digunakan sebagai komponen bangunan harus memenuhi persyaratan tahan api yang ditentukan.

Pasal 59

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

Pasal 60

- (1) Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

- (2) Instalasi penangkal petir harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada di dalamnya.
- (3) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (4) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala.
- (5) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.
- (6) Apabila terjadi sambaran petir pada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan di bagian-bagiannya dan harus segera dilaksanakan perbaikan terhadap instalasi bangunan yang mengalami kerusakan.

Paragraf 3 Persyaratan Kesehatan

Pasal 61

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangun-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan

merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

- (3) Pengadaan sumber air bersih diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum setelah melalui sumur resapan air hujan.
- (2) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin, apabila belum tersedianya saluran umum Kabupaten ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Instansi yang berwenang.
- (3) Saluran air hujan :
 - a. dalam tiap-tiap persil harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
 - b. saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
 - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.

- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan serta sumur resapan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC/toilet, dan tempat cuci harus dibuang melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mungkin, apabila belum tersedia saluran umum ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara yang ditentukan oleh Instansi yang berwenang.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan diharuskan melengkapi dengan tempa/lubang pembuangan sampah yang ditempatkan

dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.

- (7) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan;
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami tidak memenuhi syarat.
- (7) Penempatan *fan* sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.

- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bagian bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 65

- (1) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, dan bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, harus mempunyai sistem ventilasi alami.
- (2) Setiap lantai gedung parkir harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai.
- (3) Udara segar dalam sistem tata udara gedung harus udara bersih dan memenuhi kebutuhan penghuni.
- (4) Sistem ventilasi pada bangunan rumah sakit untuk ruang operasi, ruang steril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular, tidak diperbolehkan menggunakan sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit ke bagian lain bangunan.

Pasal 66

- (1) Bangunan atau ruangan parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara.
- (2) Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basemen) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Sistem ventilasi bangunan gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain.
- (5) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan sistem ventilasi pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam, dan minimal 50 % (lima puluh persen) volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 60 cm (enam puluh senti meter) di atas lantai.
- (7) Ruang parkir pada ruang bawah tanah (basemen) yang terdiri dari lebih satu lantai, gas buangan mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya.

Pasal 67

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruang dalam bangunan, ruang luar bangunan, jalan, taman dan bagian luar lainnya, termasuk ruang di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.

- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan dan pendidikan harus mempunyai dinding dan/atau atap tembus cahaya untuk kepentingan pencahayaan alami.
- (2) Penggunaan pencahayaan alami yang mengakibatkan silau perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.
- (3) Ruang kediaman dan ruang cuci tertutup harus mempunyai lubang cahaya yang langsung berhubungan dengan udara luar yang luas, bersih dan bebas rintangan.
- (4) Pencahayaan buatan tidak boleh menghasilkan ketidaknyamanan karena silau atau pantulan.
- (5) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau

otomatis serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.

- (6) Ketentuan tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4 Persyaratan Kenyamanan

Pasal 69

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan kenyamanan ruang gerak, kenyamanan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara, kenyamanan pandangan, kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, maka penentuan tata letak ruang harus mempertimbangkan persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (5) Tata letak ruang di dalam bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi ruang, aksesibilitas ke dalam ruang, dan keterkaitannya dengan fungsi ruang-ruang lainnya di dalam bangunan gedung.

- (6) Penentuan tata letak ruang juga mempertimbangkan penggunaan ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi dan efisiensi pencapaian ruang.

Pasal 70

- (1) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus untuk pria dan wanita harus terpisah.
- (2) Kamar mandi dan kakus sekurang-kurangnya memiliki luas 2,10 m² (dua koma sepuluh meter persegi).
- (3) Penentuan sirkulasi antar ruang di dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Sirkulasi antar ruang di dalam bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi ruang dan keterkaitan dengan ruang-ruang lainnya.
- (5) Sirkulasi antar ruang juga ditentukan berdasarkan jumlah pengguna agar didapat dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna dalam melakukan kegiatannya.
- (6) Sirkulasi antar ruang horizontal menggunakan lantai berjalan/travolator, koridor dan/atau *hall*.
- (7) Sirkulasi antar ruang vertikal menggunakan ram, tangga, tangga berjalan/eskalator, lantai berjalan/travolator dan/atau lift.

Pasal 71

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan kondisi udara dalam ruang yang dapat memberikan kenyamanan

bagi penggunaanya sesuai dengan fungsi bangunan gedung/ruang.

- (2) Kenyamanan dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwujudkan dengan adanya pengaturan temperatur udara dan kelembaban udara dalam ruang.
- (3) Pengaturan temperatur dan kelembaban udara dalam ruang harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. ditentukan berdasarkan fungsi ruang, letak ruang, jumlah pengguna, dan volume ruang;
 - b. dapat menggunakan peralatan pengkondisian udara;
 - c. penggunaan peralatan pengkondisian udara dalam ruang harus mempertimbangkan penghematan energi, kelestarian lingkungan dan kemudahan pemeliharaan dan perawatannya.

Pasal 72

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan terwujudnya kenyamanan pandangan baik dari dalam ke luar bangunan maupun dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Dalam memenuhi terwujudnya kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, rancangan bentuk luar bangunan, serta memanfaatkan potensi ruang luar bangunan gedung.

- (3) Dalam memenuhi terwujudnya kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tata letak ruang dalam bangunan gedung, keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya, untuk terciptanya kenyamanan pandangan bagi orang dan bangunan gedung lain yang berada di lingkungan bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 73

- (1) Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan gedung tersebut mempunyai jarak bebas.
- (2) Apabila dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat pada ketinggian 1,8 m (satu koma delapan meter) dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh apabila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi 1,8 m (satu koma delapan meter) di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah perkarangan.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (4) Pada pagar batas halaman yang menghadap ke lingkungan/jalan umum, tidak boleh tertutup, harus transparan, paling tinggi 1,5 m (satu koma lima meter) dari peil muka tanah.

Pasal 74

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan terwujudnya kenyamanan pengguna terhadap kebisingan yang ditimbulkan oleh kegiatan yang berada pada lingkungan dan/atau pada bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna pada ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung terhadap gangguan kebisingan yang ditimbulkan oleh kegiatan pada ruang-ruang lainnya dan/atau oleh lingkungan dan/atau bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (3) Arsitektur bangunan gedung dan/atau ruang-ruang dalam bangunan gedung, serta penggunaan peralatan dan/atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan harus tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (5) Tata letak jenis bangunan gedung dalam lingkungan bandar udara harus sesuai dengan peruntukan

kawasan kebisingan, serta dilengkapi dengan sarana penanggulangan kebisingan.

- (6) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna terhadap getaran yang ditimbulkan oleh kegiatan yang berada pada lingkungan dan/atau pada bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (7) Penggunaan peralatan dan/atau teknologi yang menimbulkan getaran harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna dan lingkungan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 75

Ukuran luas lantai ruangan pada bangunan rumah tinggal sekurang-kurangnya:

- a. bangunan sederhana, kecuali flat ukuran luas lantai untuk setiap ruang kediaman 6 m² (enam meter persegi);
- b. bangunan tidak sederhana dan bangunan khusus, untuk satu ruang kediaman 15 m² (lima belas meter persegi), untuk dua ruangan kediaman 18 m² (delapan belas meter persegi);
- c. untuk setiap ruang kediaman selanjutnya ditambah masing-masing dengan 6 m² (enam meter persegi).

Pasal 76

- (1) Tinggi ruang minimum pada bangunan rumah tinggal sekurang-kurangnya 2,40 m (dua koma empat puluh meter). Sedangkan jika langit-langit nya miring, titik terendah tidak kurang dari 1,75 m (satu koma tujuh puluh lima meter).

- (2) Tinggi ruang minimum pada bangunan non rumah tinggal jika langit-langitnya miring maka tinggi rata-rata sekurang-kurangnya 2,70 m (dua koma tujuh puluh meter) kecuali:
 - a. pada kasau-kasau miring bangunan terendah 2,40 m (dua koma empat puluh meter);
 - b. pada bangunan dengan gangguan asap (penggorengan, pengasapan), tinggi ruang minimum 3,50 m (tiga koma lima puluh meter).
 - c. dalam hal luar biasa, Bupati berwenang untuk menentukan ketentuan tinggi ruang minimum yang lebih besar;
 - d. untuk bangunan gedung fungsi sosial dan budaya, Bupati berwenang untuk menentukan ketentuan yang lebih lanjut.
- (3) Atap bangunan gedung yang digunakan sebagai landasan helikopter (*helipad*) minimal berukuran 7m x 7m (tujuh kali tujuh meter), dengan ruang bebas sekeliling landasan rata-rata 5 m (lima meter), atau sesuai yang ditentukan oleh instansi berwenang.

Paragraf 5
Persyaratan Kemudahan

Pasal 77

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

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

Pasal 78

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.
- (4) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan, lantai berjalan/travolator dalam bangunan gedung.

- (5) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (6) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (7) Bangunan gedung dengan jumlah lantai 5 (lima) ke atas harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (8) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal dipertimbangkan berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (9) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai (5) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 79

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi lainnya, kecuali rumah tinggal.

- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 80

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar ke dan dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: toilet, tempat parkir, telepon umum, ram, jalur pemandu dan rambu penanda bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan area parkir bagi penyandang cacat dan lanjut usia harus dekat dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naik turunnya kursi roda.
- (4) Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung harus mudah dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.
- (5) Kemiringan, lebar ram, dan bordes tempat manuver kursi roda bagi penyandang cacat dan tangga/trap bagi lanjut usia, harus memberikan keamanan dan kenyamanan dengan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.

- (6) Bila bangunan gedung tidak dilengkapi dengan lift khusus bagi penyandang cacat, maka lift orang/barang harus dapat digunakan oleh penyandang cacat dan lanjut usia.
- (7) Bila bangunan gedung tidak dilengkapi dengan lift, maka harus disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.
- (8) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (7) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 81

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

- (4) Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (5) Bangunan yang karena sifat dan penggunaannya dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai harus mempunyai jalan keluar yang dilengkapi tangga yang tidak digunakan untuk fungsi atau kegiatan lain.

Pasal 82

Setiap tangga ruang bawah tanah (basemen) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. ruang bawah tanah (basemen) harus dilengkapi minimal dengan dua buah tangga yang menuju ke tingkat permukaan tangga dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum, maka diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan atau lapangan terbuka;
- b. setiap pekarangan atau lapangan terbuka yang berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud pada huruf a harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar;
- c. apabila tangga dari lantai ruang bawah tanah (basemen) tangga dari lantai tingkat bertemu pada suatu sarana jalan luar yang sama, maka harus diberikan pemisah dan tanda penunjuk jalan keluar yang jelas.

Pasal 83

- (1) Jarak antara landasan tangga (bordes) sampai landasan berikut pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 3,60 m (tiga koma enam puluh meter), yang diukur secara vertikal.
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (*head room*) minimal 2 m (dua meter) yang diukur dari lantai injakan sampai pada ambang bawah struktur di atasnya.
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai sampai bordes atau sebaliknya minimal 3 (tiga) buah dan maksimal 18 (delapan belas) buah.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm (delapan puluh sentimeter) sedang untuk bangunan lainnya minimal 1 m (satu meter).
- (5) Apabila lebar tangga melebihi 1,80 m (satu koma delapan puluh meter), maka harus ditambah pegangan tangga pada setiap jarak minimal 1 m (satu meter) atau maksimal 1,80 m (satu koma delapan puluh meter).
- (6) Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 22,5 cm (dua puluh dua koma lima sentimeter) dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm (dua puluh sentimeter).
- (7) Kemiringan tangga tidak boleh melebihi sudut 30° (tiga puluh derajat).
- (8) Perbandingan tinggi dan lebar anak tangga berkisar antara lebar anak tangga adalah 2 (dua) kali tinggi anak tangga.

- (9) Tangga melingkar dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar, maka lantai yang dilayani maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- (10) Tangga tegak (*ladder*) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian ke atas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan (kegiatan temporer).

Pasal 84

- (1) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan satu buah lift untuk kebakaran.
- (2) Struktur dan material lift harus selalu dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan.
- (3) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran, tanpa terganggu oleh tombol panggil lainnya.
- (4) Lift kebakaran harus dapat berhenti di setiap lantai.
- (5) Sumber daya listrik untuk lift kebakaran harus direncanakan dari dua sumber yang berbeda.
- (6) Luas lantai sangkar lift kebakaran minimal 2 m² (dua meter persegi).
- (7) Saf (ruang luncur) lift kebakaran harus tahan api sesuai dengan pedoman dan standar teknis.

Pasal 85

- (1) Bangunan kamar mesin lift harus kuat dan kedap air serta berventilasi cukup.
- (2) Mesin lift dan alat pengendali lift harus ditempatkan pada ruang mesin lift.
- (3) Mesin lift harus dilengkapi dengan rem pengaman yang kuat.
- (4) Rem pengaman mesin digerakan dengan tenaga listrik harus dapat bekerja menghentikan dan membuka lift pada lantai terdekat secara otomatis apabila arus listrik mati, serta harus dapat digerakan secara manual.
- (5) Setiap sangkar lift harus dilengkapi rem pengaman mekanis yang dapat mengerem dan memberhentikan sangkar dengan aman apabila terjadi kecepatan lebih atau terjadi guncangan pada tali baja penarik sangkar.
- (6) Sangkar pada setiap lift harus dilengkapi dengan peralatan tanda bahaya yang dapat dilayani dari dalam sangkar.
- (7) Pemasangan Instalasi listrik untuk lift harus memenuhi ketentuan yang berlaku dan harus dijaga serta dirawat sehingga aman dalam pemakaiannya.
- (8) Semua hantaran listrik harus dipasang dalam pipa atau saluran kabel (*duct*) sakelar otomatis.
- (9) Semua bagian logam dari lift dalam keadaan bekerja normal tidak boleh bertegangan.
- (10) Instalasi lift yang telah selesai dipasang atau yang telah mengalami perubahan teknis, sebelum dioperasikan harus diperiksa dan diuji terlebih dahulu oleh instansi yang berwenang.

Pasal 86

- (1) Persyaratan lebar ram ditetapkan sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Kemiringan ram untuk sarana jalan keluar tidak boleh lebih dari 1 (satu) berbanding 12 (dua belas), dan untuk penggunaan lain dapat lebih curam dengan perbandingan 1 (satu) berbanding 8 (delapan).
- (3) Pada setiap panjang ram maksimal 15 m (lima belas meter) harus disediakan landasan (bordes) dengan minimal panjang 3 m (tiga meter).
- (4) Permukaan lantai ram harus diberi lapisan kasar atau bahan anti slip.
- (5) Kemiringan ram lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir, maka perbandingan tinggi dan panjangnya harus membentuk kemiringan maksimal 1 (satu) berbanding 7 (tujuh).
- (6) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan, maka sudut kemiringan tersebut maksimal 1 (satu) berbanding 20 (dua puluh).
- (7) Pada ram lurus jalan satu arah pada bangunan parkir, lebar jalan minimal 3 (tiga) m dengan ruang bebas struktur di kanan kiri minimal 60 cm (enam puluh senti meter).
- (8) Pada ram melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 m (tiga koma enam lima meter) dan untuk jalan dua arah, lebar jalan minimal 7 m (tujuh meter) dengan pembatasan jalan lebar 50 cm (lima puluh senti meter) tinggi minimal 10 cm (sepuluh senti meter).

- (9) Jari-jari tengah ram melingkar minimal 9 m (sembilan meter) dihitung dari as jalan terdekat.
- (10) Setiap jalan pada ram melingkar harus mempunyai ruang bebas 60 cm (enam puluh senti meter) terhadap struktur bangunan.

Pasal 87

- (1) Landasan helikopter di atas atap harus dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai di bawahnya.
- (2) Setiap penggunaan bangunan gedung, fungsi ruang atau yang mempunyai resiko kebakaran tinggi harus diatur penempatannya untuk memudahkan melokalisir bahaya kebakaran.
- (3) Untuk bangunan tempat penyimpanan barang atau bahan yang mudah terbakar dan/atau mengeluarkan asap beracun atau peledakan, harus memenuhi persyaratan:
 - a. jarak maksimum sarana jalan keluar adalah 25 m (dua puluh lima meter);
 - b. pada bangunan lainnya, jarak maksimum sarana jalan keluar adalah 30 m (tiga puluh meter).
- (4) Untuk bangunan non rumah tinggal harus memenuhi ketentuan:
 - a. setiap ruangan yang diperuntukkan lebih dari 50 (lima puluh) orang minimum dilengkapi 2 (dua) jalan keluar;
 - b. bangunan bertingkat minimum lebih dari satu sarana jalan keluar satu diantaranya harus merupakan tangga kebakaran;

- c. untuk bangunan rumah tinggal gabung, yang terletak pada lantai tingkat, harus mempunyai jalan langsung ketangga kebakaran;
 - d. lebar bersih sarana jalan keluar minimum untuk tangga umum selebar 1,20 m (satu koma dua puluh meter) dan tangga sekunder selebar 0,8 m (nol koma delapan meter).
- (5) Sarana jalan keluar harus memiliki tinggi bersih minimum 2 m dan harus membuka pada arah keluar.
- (6) Letak tangga keluar harus mudah dilihat dan ada petunjuk jelas dan menuntun orang untuk menggunakannya.

BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 88

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 89

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50m² (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan khusus harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan konstruksi;
 - c. perencanaan utilitas,

yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).

- (6) Ketentuan ayat (1) sampai (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
- a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Dinas;
 - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan, antara lain:
 1. memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 4. memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi);
 5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli bangunan.

Pasal 90

- (1) Perancangan dan perencanaan bangunan harus dilakukan oleh ahli yang memiliki surat ijin bekerja perencana sesuai bidangnya masing-masing, yaitu meliputi:

- a. *site plan* dan lansekap;
 - b. perancang arsitektur bangunan;
 - c. perancang struktur bangunan;
 - d. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan;
 - e. geologi tata lingkungan.
- (2) Dalam setiap perancangan dan perencanaan bangunan, pemilik bangunan harus menunjuk ahli perancangan dan/atau perencanaan bangunan.
- (3) Apabila terjadinya penggantian ahli dalam perancangan dan atau perencanaan bangunan, pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas.
- (4) Gambar rancangan dan rencana bangunan terdiri atas:
- a. gambar *site plan* (tata letak bangunan dan tanaman)
 - b. gambar rancangan arsitektur;
 - c. gambar dan perhitungan struktur;
 - d. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan;
 - e. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- (5) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.
- (6) Rencana penggunaan bahan *finishing*, interior atau eksterior harus jelas letak, bentuk dan ukurannya sesuai dengan petunjuk teknis dinas.

Pasal 91

- (1) Dalam perencanaan suatu bangunan gedung atau lingkungan bangunan gedung, harus dibuat perencanaan tapak menyeluruh yang mencakup rencana tata letak bangunan gedung, rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan, dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan dan sesuai dengan standar lingkungan yang ditetapkan.
- (2) Tata letak bangunan gedung di dalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas, dengan memperhatikan jenis peruntukan dan ketinggian bangunan gedung, kondisi fisik (kemiringan lahan), zonasi (blok plan), pola sirkulasi dan garis koordinasi antar bangunan gedung.

Paragraf 3

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 92

- (1) Tim Ahli bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja Tim Ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli bangunan gedung fungsi khusus.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat *ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-

unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perKabupatenan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

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

Paragraf 4 Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 93

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun wajib mengikuti persyaratan yang tercantum dalam Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Dalam pelaksanaan kegiatan membangun wajib dijaga keamanan, keselamatan fisik bangunan dan keamanan lingkungan.
- (3) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

- (4) Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus harus dilaksanakan oleh tenaga ahli sesuai bidangnya.
- (5) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (6) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500m² (lima ratus meter persegi) atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 94

- (1) Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, kerusakan fisik lingkungan, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana dan/atau pemilik bangunan.
- (2) Bupati dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan gedung dan/atau bangun bangunan yang tidak memenuhi persyaratan pemanfaatan atau penggunaannya dan keselamatan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan.
- (3) Bupati dapat memberi kelonggaran teknis pada pembaharuan seluruh atau sebagian dari bangunan gedung dan/atau bangun bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut akan membuat keadaan lingkungan yang lebih baik.
- (4) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik atau penghuni bangunan gedung dan/atau bangun bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik

sebagian atau seluruhnya, jika menurut pendapat petugas yang ditunjuk, bangunan gedung yang bersangkutan dipandang tidak memenuhi syarat keselamatan bangunan gedung baik secara teknis maupun estetika lingkungan.

Pasal 95

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu bangunan gedung dan/atau bangun bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak huni atau tidak memenuhi kelayakan penggunaan.
- (2) Bupati dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan gedung dan/atau bangun bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu.
- (3) Apabila bangunan gedung dan/atau bangun bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (4) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan/atau pembongkaran dilakukan oleh Bupati dengan biaya dibebankan kepada penghuni atau pemilik bangunan gedung dan/atau bangun-bangunan.
- (5) Persyaratan dan tata cara penetapan bangunan gedung tidak layak huni atau digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- (6) Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan wajib memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-

ketentuan tentang tertib pembangunan, keselamatan bangunan serta sistem penyelenggaraan pembangunan.

- (7) Tata cara dan persyaratan membangun pada kawasan-kawasan yang rencananya belum dapat diterapkan, ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 96

- (1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan pembangunan wajib mengikuti petunjuk teknis yang diberikan oleh Dinas.
- (2) Apabila pelaksanaan kegiatan pembangunan yang menggunakan teknologi/cara baru, maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan, pelaksana/pemilik bangunan wajib terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Dinas.
- (3) Setiap kegiatan pembangunan yang mempunyai resiko/tingkat kesulitan yang tinggi memerlukan sistem perencanaan melalui pengawasan atas pertimbangan oleh Dinas.
- (4) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek dan batas pekarangan harus dipagar setinggi minimal 2,5 m (dua koma lima meter), dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GP.
- (5) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan/ tidak mengganggu.

- (6) Jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana Kabupaten dan lingkungan sekitarnya.
- (7) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka wajib dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar dan masuk proyek.

Pasal 97

- (1) Pemasangan dan pembongkaran bekisting harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang beton bertulang.
- (2) Perancah dari bahan kayu atau bambu hanya diperbolehkan untuk pelaksanaan kegiatan membangun maksimal 4 (empat) lantai sedangkan di atas 4 (empat) lantai harus dipakai perancah besi atau sejenisnya.
- (3) Konstruksi bekisting dan perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan sekitarnya.
- (4) Untuk bekisting dan perancah khusus perlu dibuat rencana dan perhitungan strukturnya dengan terlebih dahulu disetujui oleh Dinas.
- (5) Alat Bantu yang digunakan dalam setiap pelaksanaan kegiatan membangun, wajib memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis lain yang ditetapkan oleh Dinas.

Pasal 98

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun harus dilengkapi dengan alat pemadam api dan sarana pembersih bagi kendaraan yang keluar proyek.
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun yang tingginya lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau lebih dari 40 m (empat puluh meter), harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara.
- (3) Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik untuk sumber daya listrik darurat, dan bersifat sementara harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (4) Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan membangun tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap bangunan maupun lingkungannya.
- (5) Pelaksana wajib menyediakan bedeng, bangsal kerja, kamar mandi dan kakus untuk para pekerjanya yang bersifat sebagai bangunan sementara dengan terlebih dahulu mendapat arahan teknis dari Dinas.
- (6) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun telah selesai

Paragraf 5

Pengawasan Konstruksi

Pasal 99

- (1) Bupati berwenang memerintahkan penghentian/ penutupan kegiatan pembangunan, meninggikan atau merendahkan dan/atau mengubah lingkungan,

dan/atau memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum seperti:

- a. menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu kegiatan pembangunan yang dinilai belum sesuai ketentuan, sampai yang bertanggungjawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
 - b. memerintahkan Pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
 - c. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;
 - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia;
 - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan.
- (2) Bupati berwenang untuk menetapkan ketentuan pengawasan bangunan pada lingkungan khusus atau lingkungan yang dikecualikan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan pendapat Tim Ahli bangunan.

- (3) Dalam melaksanakan tugas pengawasan pembangunan di Daerah, Bupati dibantu oleh Dinas.
- (4) Bupati atau petugas yang ditunjuk menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan/atau bangunan gedung.
- (5) Bupati dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau yang sedang dibangun, serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.
- (6) Bupati dapat menetapkan ketentuan khusus tentang suatu lingkungan bangunan gedung maupun ruang terbuka (*open space*) yang terlarang untuk membuat batas fisik atau pagar pekarangan.
- (7) Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya.

Pasal 100

- (1) Penggalian pondasi atau basemen yang memerlukan *dewatering* (penurunan muka air) pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan *dewatering* ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli.

- (4) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.
- (5) Pekerjaan tertentu yang menurut sifat dan jenis penanganannya memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (6) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

Pasal 101

- (1) Bila muncul suatu keraguan mengenai keamanan dari suatu struktur atau komponen struktur, Dinas dapat meminta supaya dilakukan penelitian terhadap kekuatan struktur.
- (2) Apabila pemasangan bahan *finishing* hasilnya dinilai kurang memenuhi persyaratan, maka harus dilakukan perbaikan/penggantian.
- (3) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi persyaratan, maka Dinas dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (4) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan terlebih dahulu dengan test atau diuji dengan test laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh Dinas.
- (5) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pembangunan harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.

- (6) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ternyata tidak dapat diatasi dengan penguatan dan dapat mengakibatkan penurunan struktur maka bangunan tersebut harus dibongkar.
- (7) Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plambing serta instalasi lainnya wajib dikerjakan secara aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

Pasal 102

- (1) Pekerjaan galian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan .
- (2) Setiap pekerjaan galian lebih dalam dari 2 m (dua meter) perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu wajib mendapat persetujuan dari Dinas.
- (3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran wajib diawasi oleh tenaga ahli.
- (4) Pengamanan wajib dilakukan pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengganggu stabilitas bangunan di lokasi yang berbatasan.
- (5) Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan sekitarnya

Pasal 103

- (1) Jaring pengaman wajib dipasang pada pelaksanaan membangun bangunan tinggi dan/atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya.

- (2) Pelaksanaan pembangunan di bawah permukaan air dan di bawah permukaan tanah wajib dibuat pengamanan khusus.
- (3) Pelaksana dan atau pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan atau memperbaiki segala kerusakan terhadap prasarana dan sarana Kabupaten akibat pelaksanaan pembangunan.
- (4) Setiap kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap dan atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.
- (5) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

Paragraf 6
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 104

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian bangunan, lingkungan, kesehatan bangunan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung yang telah selesai dibangun sebelum digunakan terlebih dahulu harus mempunyai Surat Keterangan Laik Fungsi.

- (3) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
 - a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi;
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*);
 - c. fotokopi SIMB, status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah dan status kepemilikan gedung;
- (4) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (5) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud pada ayat (4) ditetapkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.
- (6) Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Bupati.

Pasal 105

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali dan untuk bangun-bangunan setiap 1 (satu) tahun sekali.

- (3) Dinas mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.
- (5) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan Sertifikat Laik Fungsi beserta lampirannya.
- (6) Kepala Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (7) Dalam hal terjadi seperti ayat (6), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati akan mencabut IMB yang telah diterbitkan.

Bagian Kedua Pemanfaatan

Paragraf 1 Umum

Pasal 106

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 107

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan wajib dipelihara sehingga sesuai dengan fungsinya.
- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian khusus, wajib dilaksanakan oleh teknisi terampil sesuai dengan bidangnya.
- (3) Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukannya pekerjaan pemeliharaan yang menurut Bupati tidak memenuhi persyaratan, berdasarkan pemberitahuan secara tertulis.

- (5) Pekerjaan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam pemberitahuan.

Paragraf 3 Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 108

- (1) Perawatan bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik, pengguna bangunan gedung dan/atau penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang bersertifikat.
- (2) Bila menggunakan penyedia jasa harus melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis.
- (4) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (5) Rencana teknis perawatan bangunan gedung disusun oleh penyedia jasa perawatan dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (6) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah

dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.

- (7) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan Tim Ahli bangunan gedung.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 109

- (1) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (2) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (3) Hasil kegiatan perawatan dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 4

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 110

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung harus dicatat dalam bentuk laporan
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 111

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi;
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja

yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 5

Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 112

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, dan 1 (satu) tahun untuk bangun-bangunan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 113

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.
- (3) Dalam melaksanakan tugas pengawasan pemanfaatan bangunan, Bupati dibantu oleh Dinas.

Bagian Ketiga

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 114

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi
dan Dilestarikan

Pasal 115

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

- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Pasal 116

- (1) Bupati dapat menetapkan daerah atau kawasan, bangunan gedung dan/atau bangun-bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah pemugaran yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2) Bupati menetapkan kriteria persyaratan arsitektur bangunan serta bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Terhadap kegiatan membangun bangunan dan/atau bangun-bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan.
- (4) Bupati dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan/atau bangun-bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 117

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.

- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Penilaian Harga Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 118

- (1) Penilaian bangunan gedung dapat dilaksanakan terhadap bangunan milik perorangan, badan hukum serta bangunan milik Pemerintah, dilakukan secara tertib aman dan layak.
- (2) Penilaian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan untuk menilai bangunan milik perorangan/badan hukum serta bangunan milik Pemerintah.
- (3) Penilaian bangunan gedung tersebut meliputi kegiatan survey data, pengolahan data dan penetapan harga bangunan gedung.

Paragraf 2
Survey Data Bangunan Gedung

Pasal 119

- (1) Kegiatan survey data bangunan gedung dilakukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap tentang data yang terdapat pada bangunan gedung.
- (2) Guna melengkapi data hasil survey sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dapat diperoleh dari data sekunder bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan survey bangunan gedung.

Paragraf 3
Pengolahan Data Hasil Survey

Pasal 120

- (1) Data hasil survey lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 selanjutnya dianalisis dan dihitung.
- (2) Pengolahan data dilakukan dengan berpedoman pada aturan matematis serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Hasil akhir dari pengolahan data tersebut adalah informasi tentang nilai harga bangunan.

Paragraf 4
Penetapan Nilai Harga Bangunan Gedung

Pasal 121

- (1) Informasi tentang nilai harga bangunan sebagaimana disebut dalam Pasal 120 Ayat (3) merupakan dasar untuk ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

- (2) Hasil penetapan nilai harga bangunan tersebut selanjutnya dipergunakan oleh perorangan/badan hukum, Pemerintah Daerah dan Pemerintah.
- (3) Hasil penetapan nilai bangunan sebagaimana diatur pada ayat (2) dapat dipergunakan dalam rangka penghapusan bangunan gedung milik perorangan/badan hukum, Pemerintah Daerah dan Pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kelima
Pembongkaran

Paragraf 1
Umum

Pasal 122

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dan/atau sebagian atau seluruhnya tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan dilakukan dalam kaidah-kaidah pembongkaran sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 123

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan.
- (2) Bangunan gedung dapat dibongkar sebagian atau seluruhnya apabila:
 - a. dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
 - b. tidak memiliki izin mendirikan bangunan;
 - c. tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis, pemeriksaan lapangan dan Keputusan Pengadilan.

- (5) Penetapan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), untuk bangunan gedung milik Pemerintah diatur oleh Bupati.
- (6) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (7) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (8) Isi surat penetapan pembongkaran memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan/atau ancaman sanksi setiap pelanggaran.
- (9) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu berdasarkan ketetapan Bupati, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah. Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

- (10) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 124

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar sebagian atau seluruhnya apabila terjadi perubahan rencana Daerah.
- (2) Penetapan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai penetapan kompensasi dari Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus dan bangunan-bangunan yang dilestarikan oleh Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (5) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 125

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan

dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.
- (4) Dalam melaksanakan pembongkaran bangunan Bupati bekerja sama dengan Muspida dan instansi lain yang dianggap perlu.

Pasal 126

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus dan bangunan-bangunan yang dilestarikan oleh Pemerintah, setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli bangunan gedung.

- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal 127

- (1) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki dan/atau sebagian atau seluruhnya tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan sebelumnya diberikan peringatan dalam bentuk :
 - a. surat panggilan;
 - b. surat perintah penghentian pekerjaan pembangunan;
 - c. surat perintah pembongkaran ditetapkan oleh Bupati berdasarkan Keputusan Pengadilan.
- (2) Bentuk peringatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk bangun-bangunan khusus dilakukan oleh Pemerintah.
- (3) Dalam hal bangunan gedung yang secara administratif maupun teknis dapat diizinkan maka pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana disebut dalam ayat (1) huruf a dan b dilaksanakan penyegelan sampai dengan diterbitkannya SIMB.

- (4) Pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh pemilik bangunan sesuai dengan perintah dan batas waktu yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah.
- (5) Pembongkaran bangunan gedung apabila tidak dilakukan oleh pemilik bangunan gedung, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu.
- (6) Dalam hal pembongkaran bangunan yang sudah dihuni harus didahului oleh Surat Perintah Pengosongan.
- (7) Pengosongan dan/atau pembongkaran dilaksanakan oleh Bupati dibantu oleh Dinas serta instansi lain yang dianggap perlu.
- (8) Surat perintah penghentian pekerjaan pembangunan sebagaimana dimaksud pasal ayat (1) huruf b dapat dikenakan terhadap bangun-bangunan baik pada awal kegiatan pelaksanaan, maupun pada tahap lanjutan.
- (9) Batas waktu bentuk peringatan sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan maksimal 7 (tujuh) hari kerja.

Pasal 128

- (1) Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan dikenakan terhadap:
 - a. pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diperingatkan untuk menunjuk Pelaksana

pembangunan yang terakreditasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan tetapi tidak melaksanakannya;

- b. pemilik/pengguna bangunan gedung yang menghentikan pelaksanaan pembangunan dan telah menerima surat peringatan untuk menunjuk Pelaksana pembangunan yang terakreditasi, tetapi tetap tidak melaksanakannya;
- c. pemilik/pengguna bangunan gedung yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk menunjuk Pelaksana pembangunan yang terakreditasi sebagaimana tercantum dalam surat peringatan.

(2) Penyegehan dikenakan:

- a. terhadap bangunan yang telah dikenakan tindakan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan, tetapi tidak dipatuhi, atau;
- b. terhadap pelaksanaan pembangunan telah sampai pada tahap pekerjaan pondasi atau pelaksanaan pembangunan berhenti, tetapi yang bersangkutan tidak juga menunjuk pelaksana pembangunan yang terakreditasi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan tidak dipatuhi.

(3) Pemilik/Pengguna bangunan gedung yang di segel, dan secara administratif ataupun teknis memenuhi persyaratan wajib mengajukan PIMB untuk sebagian atau seluruhnya maksimal 14 (empat belas) hari kerja.

- (4) Apabila Pemilik/Pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan sebagai mana dimaksud ayat (1) akan dilaksanakan proses pembongkaran.
- (5) Panggilan untuk pencabutan Ijin Mendirikan Bangunan dilakukan apabila:
 - a. bangunan yang telah dikenakan tindakan penyegehan, tetapi tidak dipatuhi;
 - b. pelaksanaan berhenti, tetapi yang bersangkutan tidak juga menunjuk Pelaksana yang terakreditasi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam surat penyegehan;
 - c. kesanggupan untuk menunjuk Pelaksana yang terakreditasi dan dibuat dalam batas waktu yang tercantum dalam surat pernyataan tidak dipenuhi;
 - d. dikemudian hari ternyata terdapat bukti yang tidak benar (cacat hukum) berdasarkan Putusan Pengadilan dalam lampiran permohonan ijin.
- (6) Batas waktu surat panggilan untuk pencabutan Ijin Mendirikan Bangunan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 3 (tiga) hari.

Pasal 129

- (1) Pencabutan Ijin Mendirikan Bangunan dilakukan terhadap:
 - a. pemegang Ijin Mendirikan Bangunan yang telah dilakukan panggilan untuk pencabutan Ijin Mendirikan Bangunan, tetapi tidak dipatuhi, atau;
 - b. pemilik bangunan yang pelaksanaan pembangunannya terhenti, tetapi yang

bersangkutan tidak menunjuk Pelaksana yang terakreditasi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Panggilan Pencabutan Ijin Mendirikan Bangunan, atau;

- c. pihak yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk menunjuk Pelaksana yang terakreditasi dan dibuat dalam batas waktu yang tercantum dalam surat pernyataan.
- (2) Apabila dikemudian hari ternyata terdapat bukti yang tidak benar (cacat hukum) berdasarkan putusan Pengadilan dalam lampiran permohonan ijin.
 - (3) Surat perintah bongkar dikenakan terhadap bangunan yang telah dicabut izinnya.
 - (4) Batas waktu Surat Perintah Bongkar terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 7 (tujuh) hari kerja.
 - (5) Pembongkaran dilakukan apabila :
 - a. terhadap bangunan yang telah diperintahkan untuk dibongkar sendiri tidak dipatuhi;
 - b. pelaksanaan pembangunan berhenti tetapi yang bersangkutan tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan baru;
 - c. yang bersangkutan tidak membuat pernyataan kesanggupan mengurus Izin Mendirikan Bangunan yang baru selama jangka waktu yang tercantum dalam Surat Perintah Bongkar.
 - (6) Pembongkaran dilaksanakan oleh Bupati dibantu oleh Dinas dan instansi lain yang dianggap perlu.

- (7) Untuk pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati mengeluarkan Surat Perintah Pelaksanaan Pembongkaran
- (8) Mekanisme pembongkaran/penertiban bangunan gedung dan bangun-bangunan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Paragraf 4

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 130

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung diawasi oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 5

Besaran Koefisien Lantai Bangunan Gedung

Pasal 131

- (1) Koefisien lantai bangunan gedung sebagai berikut :
 - a. lantai basemen : 1.200

- b. lantai dasar (I) : 1.000
 - c. lantai (II) : 1.090
 - d. lantai (III) : 1.120
 - e. lantai (IV) : 1.135
 - f. lantai (V) : 1.162
 - g. lantai (VI) : 1.197
 - h. lantai (VII) : 1.236
 - i. lantai (VIII) : 1.265
 - j. dan seterusnya setiap kenaikan dan penurunan (basemen) 1 lantai ditambah sebesar 0.030
- (2) Bangunan vertikal yang mempunyai tinggi 5 m (lima meter) atau lebih dalam perhitungan retribusi dihitung dengan koefisien lantai berikutnya.

BAB VI PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 132

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan

dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui Tim Ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah terhadap:
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

Pasal 133

Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 134

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) Ketentuan mengenai penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 135

Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 134 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua

Pemberian Masukan Terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman dan Standar Teknis

Pasal 136

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan,

pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada pemerintah daerah.

- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui Tim Ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 137

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui Tim Ahli bangunan gedung dengan

mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui Tim Ahli bangunan gedung atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 138

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

Pasal 139

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

- 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.

BAB VII PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 140

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 141

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan

hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

- (3) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui :
 - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
 - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (4) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan status kepemilikan bangunan gedung, izin mendirikan bangunan gedung, sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB VIII SANKSI

Pasal 142

Barang siapa yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi/bangunan gedung.

BAB IX PENYIDIKAN

Pasal 143

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1), berwenang:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
 - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut pada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 144

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 145

Izin mendirikan bangunan gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku.

Pasal 146

Bangunan gedung yang belum memperoleh izin mendirikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah, dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sudah harus memiliki izin mendirikan bangunan gedung.

Pasal 147

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun, bangunan gedung yang telah didirikan sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini wajib memiliki sertifikat laik fungsi.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 148

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan mengundangkan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis.

Ditetapkan di Ciamis
pada tanggal **13 September 2013**

BUPATI CIAMIS,

Cap/ttd

H. ENKON KOMARA

Diundangkan di Ciamis
pada tanggal **13 September 2013**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIAMIS,

Cap/ttd

H. HERDIAT S.

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS TAHUN 2013
NOMOR 20

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,

Cap/ttd

AEP SUNENDAR, SH., MH.
NIP. 19621018 198303 1 005

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS
NOMOR 20 TAHUN 2013
TENTANG
STANDARISASI BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pengaturan masalah standarisasi bangunan gedung di Kabupaten Ciamis bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk visual bangunan, akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang terkait dalam tata nilai dan aspek-aspek yang kompleks dari suatu bangunan gedung. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan ketertiban pembangunan dan pengembangannya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengaturan teknis standarisasi bangunan gedung ditentukan kepada jenis bangunan gedung tersebut dengan memperhatikan cara membangunnya, infrastrukturnya, bahan bangunan yang dipakai dan pemanfaatan bangunan gedung tersebut. Selain itu pula wajib memperhatikan pengaruhnya terhadap lingkungan, dengan kata lain pengaruh tersebut harus merupakan pengejawantahan dari asas pembangunan berwawasan lingkungan. Hal itu dilakukan agar tercipta suatu pembangunan yang mengindahkan fungsi bangunan

dalam hubungannya dengan seluruh aspek kegiatan di Kabupaten tanpa merusak lingkungan. Dengan demikian pembangunan tersebut tidak boleh melewati batas daya dukung lingkungan, oleh karenanya semua pihak yang terkait dalam pembangunan wajib memperhatikan sistem ekologi, persediaan air, kualitas udara, kebisingan, peninggalan sejarah, keadaan bentang alam, flora, fauna dan sebagainya.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini memuat ketentuan pokok mengenai bangunan gedung, oleh karenanya perlu ditindak lanjuti dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya. Dengan demikian maka dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini dituntut suatu keserasian, keterpaduan dan sinkronisasi diantara para pelaksana, serta adanya ketegasan dan kejelasan pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan tugas dan fungsi dinasnya masing-masing.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4
Cukup jelas.

Angka 5
Cukup jelas.

Angka 6
Cukup jelas.

Angka 7
Cukup jelas.

Angka 8
Cukup jelas.

Angka 9
Cukup jelas.

Angka 10
Cukup jelas.

Angka 11
Cukup jelas.

Angka 12
Cukup jelas.

Angka 13
Cukup jelas.

Angka 14
Cukup jelas.

Angka 15
Cukup jelas.

Angka 16
Termasuk di dalam pengertian bangunan yaitu suatu peralasan, serambi, tangga, trotoar, pelataran bangunan, pagar atau penutup perpetakan, turap, jembatan, dinding tembok, papan-papan reklame, dan konstruksi tiang-tiang.

- Angka 17
Persyaratan panjang untuk Bangunan Gedung Berderet maksimal 30 m (tiga puluh meter);
- Angka 18
Cukup jelas.
- Angka 19
Cukup jelas.
- Angka 20
Cukup jelas.
- Angka 21
Cukup jelas.
- Angka 22
Cukup jelas.
- Angka 23
Cukup jelas.
- Angka 24
Cukup jelas.
- Angka 25
Cukup jelas.
- Angka 26
Cukup jelas.
- Angka 27
Cukup jelas.
- Angka 28
Cukup jelas.
- Angka 29
Cukup jelas.
- Angka 30
Cukup jelas.
- Angka 31
Cukup jelas.

Angka 32
Cukup jelas.

Angka 33
Cukup jelas.

Angka 34
Cukup jelas.

Angka 35
Cukup jelas.

Angka 36
Cukup jelas.

Angka 37
Jalan mempunyai klasifikasi tertentu yang dilihat dari jenis dan kelasnya.

1. Dilihat dari jenisnya jalan terbagi kepada:
 - a. Jalan Arteri Primer
 - b. Jalan Kolektor Primer
 - c. Jalan Lokal Primer
 - d. Jalan Arteri Sekunder yaitu jalan yang menghubungkan antara kawasan perumahan dan didisain berdasarkan kecepatan rencana minimum 30 km/jam, lebar badan jalan minimum 8 m
 - e. Jalan Kolektor Sekunder
 - f. Jalan Lokal Sekunder yaitu jalan yang ada di dalam lingkungan perumahan dan terdiri dari 2 (dua) jenis terdiri dari:
 - 1) Jalan setapak adalah jalan yang diperuntukan bagi pejalan kaki

dan kendaraan beroda dua dengan lebar jalan minimum 1,5 m, maksimum 3,5 m

2) Jalan kendaraan adalah jalan diperuntukan bagi kendaraan beroda dua dan tiga serta dimungkinkan bagi kendaraan beroda empat dengan lebar badan jalan minimum 3,5 m dan maksimum 5 m

2. Apabila dilihat dari kelasnya jalan terdiri dari beberapa kelas, yaitu sebagai berikut:

a. Jalan Utama Kelas I , adalah jalan untuk melayani lalu lintas cepat dan berat, yang di dalam komposisi lalu lintasnya tidak terdapat kendaraan lambat dan kendaraan tidak bermotor, dan merupakan jalan berjalur banyak dengan konstruksi perkerasan dari jenis terbaik, mempunyai lebar perkerasan minimum $2 \times 3,75$ m (dua kali tiga koma tujuh puluh lima meter) dan lebar bahu tidak kurang dari 3,00 m (tiga meter).

b. Jalan Kelas II adalah semua jalan-jalan sekunder, yang di dalam komposisi lalu lintasnya terdapat lalu lintas lambat dan dibagi di dalam tiga kelas, yaitu II A, II B, II C, yakni:

- 1) Jalan Kelas II A, adalah jalan raya sekunder dua jalur atau lebih dengan konstruksi permukaan jalan dari jenis aspal beton hotmix atau yang setaraf dimana komposisi lalu lintasnya terdapat kendaraan lambat tapi tanpa kendaraan tak bermotor dan untuk lalu lintas lambat di sediakan jalur sendiri. Pada kelas jalan ini mempunyai lebar perkerasan 2 x 3,50 meter dan lebar bahu antara 2,50 – 3,00 m.
- 2) Jalan Kelas II B adalah jalan raya sekunder dua jalur dengan konstruksi permukaan jalan dari penetrasi berganda atau yang setaraf dimana komposisi lalu lintasnya terdapat kendaraan lambat tapi tanpa kendaraan tidak bermotor. Pada kelas jalan ini mempunyai lebar perkerasan 2 x 3,50 meter dan lebar bahu antara 2,50 – 3,00 meter.
- 3) Jalan Kelas II C adalah jalan raya sekunder dua jalur dengan konstruksi permukaan jalan dari jenis penetrasi tunggal dimana dalam komposisi lalu lintasnya terdapat kendaraan lambat dan kendaraan tidak bermotor pada jalan kelas ini mempunyai lebar

perkerasan 2 x 3,00 meter dengan lebar bahu antara 1,00 – 2,50 meter.

- c. Jalan kelas III adalah semua jalan-jalan dengan konstruksi jalan berjalur tunggal atau dua konstruksi jalan yang paling tinggi adalah pelaburan dengan aspal. Pada kelas jalan ini mempunyai lebar perkerasan antara 3,50 – 6,00 meter dengan lebar bahu jalan antara 1,00 – 2,50 meter.

- Angka 38
Cukup jelas.
- Angka 39
Cukup jelas.
- Angka 40
Cukup jelas.
- Angka 41
Cukup jelas.
- Angka 42
Cukup jelas.
- Angka 43
Cukup jelas.
- Angka 44
Cukup jelas.
- Angka 45
Cukup jelas.
- Angka 46
Cukup jelas.
- Angka 47
Cukup jelas.

Angka 48
Cukup jelas.

Angka 49
Cukup jelas.

Angka 50
Cukup jelas.

Angka 51
Cukup jelas.

Angka 52
Cukup jelas.

Angka 53
Cukup jelas.

Angka 54
Cukup jelas.

Angka 55
Cukup jelas.

Angka 56
Profesi perencana meliputi:

- a. Perancang bangunan gedung adalah seorang atau sekelompok ahli, maupun badan hukum yang bergerak dalam bidang arsitektur baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Ijin Bekerja Perencana ;
- b. Perencana struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan gedung baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Ijin Bekerja Perencana ;
- c. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan gedung adalah seorang atau

sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan gedung baik baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Ijin Bekerja Perencana.

Adapun bentuk hasil kerja dari perencana tersebut meliputi :

- a. Rencana arsitektur ialah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan mengenai arsitektur bangunan gedung dan lingkungan.
- b. Rencana kontruksi ialah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan yang mengenai konstruksi/kekuatan bangunan gedung.
- c. Rencana instalasi dan perlengkapan bangunan gedung ialah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan mengenai instalasi dan perlengkapan bangunan gedung

Angka 57

Cukup jelas.

Angka 58

Cukup jelas.

Angka 59

Cukup jelas.

Angka 60

Cukup jelas.

Angka 61

Cukup jelas.

Angka 62

Cukup jelas.

Angka 63
Cukup jelas.
Angka 64
Cukup jelas.
Angka 65
Cukup jelas.
Angka 66
Cukup jelas.
Angka 67
Cukup jelas.

Pasal 2
Cukup jelas.

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-

apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 6

Ayat (1)

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian semetara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah took, rumah kantor.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung Kedutaan Besar RI, dan sejenisnya, dan / atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan / atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam¹⁰¹ dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.

Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan / atau tinggi.

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran sedang adalah 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.

Klasifikasi bangunan tingkat resiko kebakaran rendah adalah 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.

Ayat (5)

Klasifikasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari zona I sampai dengan zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Ayat (6)

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan / pusat Kabupaten, lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran / luar Kabupaten atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (7)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung:

- a. Bangunan gedung bertingkat tinggi lebih dari 8 (delapan) lantai.
- b. Bangunan gedung bertingkat sedang 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.
- c. Bangunan gedung bertingkat rendah sampai dengan 4 (empat) lantai.

Ayat (8)

Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik

negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan / atau APBD, dan / atau sumber pembiayaan lain, seperti : gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara dll.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan klasifikasi ini bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanent menjadi bangunan gedung permanen.

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan / atau klasifikasi ke fungsi dan / atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi / perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan penggunaan dan lingkungannya.
Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana yang dimaksud pasal 10 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan

pengguna dan kesehatan bangunan gedung,
dan sifat permanensi bangunan gedung yang
diperkenankan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan
harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai
dengan peraturan perundang-undangan
yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Ayat (1)

Pada saat memproses perizinan bangunan
gedung, Pemerintah Daerah mendaftarkan
sekaligus mendaftarkan bangunan gedung
dalam *data base* bangunan gedung.

Kegiatan pendataan bangunan gedung
dimaksudkan untuk tertib administratif

pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung serta sistem informasi bangunan gedung.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan pemerintah daerah.

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya.

Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status / riwayat, dan gambar *legger* bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan Pemerintah Daerah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan Tim Ahli Bangunan misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat dan budayawan.

Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

Pasal 17

Ayat (1)

Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GP;

Penetapan KDB maupun KLB dengan memperhatikan panjang, lebar dan luas suatu bangunan. Adapun yang dimaksud dengan Lebar Ruang adalah ukuran dengan arah memendek antara dua as dinding, sedangkan Panjang Ruang adalah ukuran dengan arah memanjang antara dua

as dinding; dan Luas Lantai Ruang adalah ukuran bidang dasar ruangan dengan arah horizontal yang dibatasi oleh dinding/penyekat atau oleh batas-batas lain yang menyatakan pemisahan ruang dengan ruang lain.

Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan sebagai berikut :

- a. Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar, dihitung dari as dinding dan/ atau kolom;
- b. Luas lantai ruangan beratap yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) diatas lantai ruang tersebut, dihitung penuh 100 % (seratus persen) sepanjang tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka dan atau mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang, dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah lantai dasar yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- d. Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) maka luas

mendatar sampai kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;

- e. Luas lantai ruang yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang tidak beratap, KDB-nya dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% dari KDB yang ditetapkan, sedangkan luas lantai ruangan lebih dari 10% (sepuluh persen) KDB dihitung 100% (seratus persen);
- f. Teras tidak beratap/perkerasan yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih atau sama dengan 1,20 m (satu koma duapuluh meter) di atas lantai teras, KDB tidak diperhitungkan sepanjang tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari KDB yang ditetapkan dan selebihnya dihitung KDB nya sebesar 5 % (lima persen);
- g. Luas maksimum ruang bawah tanah adalah $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari luas persil, untuk daerah konservasi luas maksimal ruang bawah tanah sama dengan luas lantai dasar;
- h. Dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan dalam perhitungan seperti luas lantai di atas tanah, kecuali dipergunakan untuk parkir;
- i. Luas lantai bangunan gedung yang dipergunakan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam KLB asal tidak

melebihi 50 % (lima puluh persen) terhadap KLB;

- j. Lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150 % (seratus lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan;
- k. Ram dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.

Ayat (2)

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung; keselamatan dalam hal kebakaran, banjir; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas, dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah Kabupaten; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk bangunan gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau prasarana/sarana publik lainnya, maka

pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/intensif oleh pemerintah daerah. Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW Kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

a. Dalam perhitungan KLB luas lantai dibawah tanah diperhitungkan dalam perhitungan seperti luas lantai di atas

tanah, kecuali dipergunakan untuk parkir;

- b. Luas lantai bangunan gedung yang dipergunakan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam KLB asal tidak melebihi 50 % (lima puluh persen) terhadap KLB;
- c. Lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150 % (seratus lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan.

Ayat (4)

Ketinggian bangunan gedung dan bangunan-bangunan mengikuti ketentuan yang berlaku dari instansi yang berwenang.

Ayat (5)

Pola ketinggian bangunan disesuaikan dengan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Yang dimaksud dengan ruang bebas adalah ruang sekeliling penghantar (kawat listrik) SUTT atau SUTET yang besarnya tergantung tegangan, tekanan angin dan suhu kawat penghantar.

Ruang tersebut harus dibebaskan dari orang, makhluk hidup dan benda lain tersebut demikian pula demi keamanan dari SUTT atau SUTET itu sendiri. Kegiatan manusia dan keberadaan benda lainnya hanya dapat dilakukan di dalam ruang aman, sehingga untuk membangun harus memperhatikan letak dan ketinggian bangunan dari Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET). Letak bangunan pada SUTT dan SUTET, adalah sebagai berikut :

1. Pada Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 66 KV (menara tidak ditinggikan) , maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 5,50 m dari as jalur tegangan tinggi dan tidak boleh melampaui garis sudut 45 (empat puluh lima derajat) dari garis datar kaki tiang;
2. Pada Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 150 KV (menara tidak ditinggikan), maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 8,50 m dari as jalur tegangan tinggi dan tidak boleh melampaui garis sudut 45 (empat puluh lima derajat) dari garis datar kaki tiang.
3. Pada Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) 500 KV sirkit ganda (menara tidak ditinggikan), maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 13 m dari as jalur tegangan tinggi, dan tidak boleh melampaui garis sudut 45 (empat puluh lima derajat) dari garis datar kaki tiang.

4. Pada Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) 500 KV sirkit tunggal (menara tidak ditinggikan) maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 17 m dari as jalur tegangan tinggi, dan tidak boleh melampaui garis sudut 45 (empat puluh lima derajat) dari garis datar kaki tiang.

Pasal 24

Ayat (1)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran dan banjir.

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah Kabupaten; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Jarak bebas antara dua bangunan gedung dalam suatu tapak diatur sebagai berikut :

- a. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, jarak dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
- b. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang, jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;

- c. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

Ayat (2)

Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kaveling atau antara kaveling minimum adalah 4 (empat) meter.

Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa / blok bangunan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kaveling.

Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa / blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter.

Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Ayat (3)

Batas dinding ruang bawah tanah tidak boleh melebihi batas persil, sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter dari garis batas persil dan tidak boleh melebihi Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan / atau Garis Toko (GT) dan / atau Garis Sempadan Sungai (GSS).

Jarak bebas merupakan suatu ruang yang tidak dapat dibangun.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Yang dimaksud penggunaan tertentu bagi kepentingan umum antara lain: Check Point, Pos Jaga, Anjungan Tunai Mandiri (ATM), Menara Telekomunikasi / Penyiaran (Tower), Kaki Jembatan Penyeberangan Orang (JPO) dan lain-lain yang ditentukan oleh yang berwenang.

Pasal 25

Ayat (1)
Yang dimaksud dengan bangunan renggang ialah bangunan yang mempunyai jarak bebas depan maupun samping terhadap batas pekarangan dan dengan tampak yang menghadap ke jalan.

Untuk bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 m (enam meter) jarak bebas samping kiri dan samping kanan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter). Jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang minimal 5 m (lima meter) dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam rencana Daerah.

Untuk bangunan industri dan gudang yang tinggi tampaknya lebih dari 6 m (enam meter) jarak bebasnya minimal $\frac{1}{2}$ x tinggi sesuai ketentuan pada Peraturan Daerah ini.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan bangunan rapat ialah bangunan yang tidak mempunyai jarak

bebas depan maupun samping, dengan tampak yang menghadap ke jalan.

Untuk persil yang mempunyai lebar muka kurang dari 10 m (sepuluh meter) atau luasnya tidak melebihi 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) maka besarnya KDB khusus pada bangunan rapat dengan fungsi bangunan pertokoan dimungkinkan 100 % (seratus persen).

- a. Pada bangunan rumah tinggal rapat, jarak bebas belakang untuk bangunan induk ditetapkan 8 m (delapan meter) dan untuk bangunan gedung turutannya jarak bebas belakang ditetapkan 2 m (dua meter);
- b. Untuk bangunan rumah tinggal rapat, pada batas persil samping harus menyediakan ruang terbuka minimal berukuran 2 x 2 (dua kali dua) m² (meter persegi) diukur dari GSB;
- c. Ketebalan bangunan rumah tinggal dan bukan rumah tinggal maksimal 10 m (sepuluh meter);

Ayat (5)

Bangunan yang dapat dibangun pada samping kanan atau samping kiri dari bangunan rumah tinggal renggang misalnya bangunan untuk garasi.

Untuk lebar persil kurang dari 8 m, diperbolehkan membangun rapat pada salah satu batas persil samping.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Jarak bebas untuk lantai V dan seterusnya pada bangunan rapat sesuai ketentuan.

Dalam membangun bangunan rapat wajib memperhatikan:

- a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui dinding bangunan gedung utama dan batas pekarangan.
- b. Struktur dan pondasi bangunan gedung terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh sentimeter) dari batas pekarangan, dan melebihi batas pondasi utama GSB tidak boleh melebihi pondasi utama.

Perbaikan atau perombakan pada bangunan rapat yang semula menggunakan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Dalam hal pada suatu lingkungan atau kawasan terdapat banyak bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, maka kawasan tersebut dapat ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya.

Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur cina dan kolonial.

Ayat (2)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur

eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (3)

Tata ruang dalam meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Penyesuaian unsur arsitektur dengan bagian bangunan di sekelilingnya meliputi garis, bidang dan overstek.

Pasal 29

Ketetapan Bupati sesuai kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) setelah terlebih dahulu mendengar pertimbangan Tim Ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

Pasal 30

Ayat (1)

Tata ruang dalam meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan efisiensi adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan efektifitas tata ruang dalam adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang, dan lain-lain.

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 31

Ayat (1)
Yang dimaksud dengan pekarangan adalah bagian yang kosong dari suatu perpetakan yang berisi atau akan diisi bangunan, sedangkan halaman adalah bagian perpetakan yang tidak tertutup oleh bangunan.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah suatu hal yang sangat diperlukan oleh masyarakat dalam kegiatan kehidupan sehari-hari seperti sarana jalan, sarana komunikasi dan sarana lainnya.

Ayat (3)
Yang dimaksud fasilitas penunjang dengan ukuran tidak lebih dari 12 meter kubik antara lain: Pos Jaga, Anjungan Tunai Mandiri (ATM) dan lain-lain yang ditentukan oleh yang berwenang.

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penambahan ruangan penunjang diperbolehkan sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketetapan Bupati sesuai kewenangannya setelah terlebih dahulu mendengar pertimbangan Tim Ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan/diatasi/dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Ayat (3)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (3)

Ketetapan dimaksud berdasarkan pertimbangan Tim Ahli bangunan gedung dan instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Penggunaan kaca pantul untuk tampak bangunan harus memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

Pasal 43

Ayat (1)

Program bangunan gedung dan lingkungan merupakan penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya: memfasilitasi tempat makan karyawan, dan sebagainya.

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana peruntukan lahan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana aksesibilitas, dan rencana wujud visual bangunan gedung untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.

Rencana umum dan panduan rancangan dibuat dalam gambar dua dimensi, gambar tiga dimensi, dan / atau maket trimatra.

Ayat (2)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan pemerintah Kabupaten.

Dalam hal pengelolaan kawasan real-estat atau kawasan industri di kelola oleh suatu badan usaha swasta, maka badan usaha tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan pemerintah Kabupaten. Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan

Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan pemerintah Kabupaten yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten sebagai alat pengendalian pembangunan dan

pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan, dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Pasal 44

Untuk membangun bangunan layang/melintas di atas jalan umum, saluran dan/atau sarana lainnya wajib terlebih dahulu mendapat izin dari Bupati.

Bangunan layang/melintas tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang dan barang, merusak prasarana jaringan Daerah maupun sarana Kabupaten, juga tidak mengganggu arsitektur lingkungan.

Untuk membangun bangunan di bawah tanah yang melintasi sarana Daerah harus mendapat izin Bupati dan wajib memenuhi persyaratan:

- a. tidak untuk digunakan sebagai tempat tinggal;
- b. tidak mengganggu prasarana jaringan Kabupaten dan sarana Kabupaten yang ada;

- c. penghawaan dan pencahayaannya harus memenuhi persyaratan kesehatan;
- d. struktur bangunan harus dapat menopang kegiatan yang ada di atasnya;
- e. tidak memperlemah daya dukung kondisi tanah yang ada;
- f. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Untuk mendapat izin dari Bupati, bangunan yang dibangun di atas atau di dalam air harus memenuhi persyaratan :

- a. sesuai dengan rencana Kabupaten ;
- b. aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air;
- c. penggunaannya tidak mengganggu fungsi utama dan keseimbangan lingkungan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan disekitarnya dan tidak menimbulkan pencemaran;
- d. penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air;
- e. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan;
- f. ruangan dalam bangunan diatas air harus memiliki saran khusus bagi keamanan dan keselamatan bagi pemakai bangunan.

Pasal 45

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan / atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan

tinggi, dan / atau menara telekomunikasi, dan / atau menara air.

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak / instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kekuatan dan kekakuan adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kekuatan dan kekakuan, berupa :

- a. integritas arsitektural bangunan yang tidak cukup kaku dapat menyebabkan terjadinya deformasi yang menyebabkan rusaknya elemen non struktural, seperti kaca, partisi, dan kulit bangunan, serta jaringan utilitas.
- b. Kenyamanan penghuni/pengguna bangunan gedung Pergoyangan pada bangunan gedung akibat beban horizontal yang berlangsung secara berkesinambungan (beban angin),

akan mengganggu kenyamanan penghuni/
pengguna bangunan gedung.

c. Stabilitas struktur.

1. Akibat beban horizontal, bangunan gedung dapat terguling.
2. – *effect* dapat menambah eksentrisitas beban horizontal

d. Kekuatan bahan

1. Penggunaan bahan-bahan bangunan harus sesuai dengan persyaratan batas kekuatan yang ditentukan.
2. Persyaratan kekuatan bahan harus memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) atau Standar Industri Indonesia (SII) yang terbaru
3. Jika belum ada ketentuan SNI atau SII, maka digunakan acuan internasional yang terbaru.
4. Bahan-bahan yang dipergunakan harus melalui uji kekuatan/uji laboratorium sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan kestabilan adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)
huruf a
Cukup jelas.

huruf b
Cukup jelas.

huruf c
Yang dimaksud dengan analisis teristik adalah analisis yang menggunakan teori dasar perhitungan struktur.

huruf d
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Struktur bangunan adalah susunan komponen bangunan yang merupakan satu kesatuan, diatur dan dihubungkan satu dengan lainnya secara struktural menurut suatu sistem menyerap dan meneruskan beban statis dan dinamis ke tanah, meliputi :
1. Struktur Bangunan Bawah (sub structure) yaitu bagian struktur bangunan di bawah lantai dasar yang terletak pada tanah yang menerima dan meneruskan beban statis dan dinamis ke dalam tanah.

2. Struktur Bangunan Atas (*upper structure*) adalah bagian struktur bangunan di atas lantai dasar yang membentuk suatu kesatuan untuk meletakkan komponen bangunan yang lain, menerima dan meneruskan bebas statis dan dinamis ke struktur bangunan bawah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Perencanaan sambungan pada pondasi tiang pancang harus mendapat persetujuan dari Kepala Dinas.

Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan SNI.

Pada perencanaan pondasi, besarnya lendutan di kepala tiang akibat gaya horizontal maksimal 1,27 cm (1/2 inci) kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.

Apabila dianggap perlu, pada perencanaan pondasi dalam dan struktur penahan tanah harus dilakukan percobaan pembebanan

sebesar 200 % (dua ratus persen) dari beban kerja rencana, baik untuk aksial tekan, aksial tarik dan/atau beban lateral.

Jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial tekan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. untuk pondasi tiang bor (bored pile) minimal satu tiang percobaan untuk setiap 75 (tujuh puluh lima) tiang dengan ukuran yang sama;
- b. untuk pondasi tiang pancang dan yang sejenisnya minimal satu tiang percobaan untuk setiap 100 (seratus) tiang yang ukurannya sama.

Terhadap kondisi tanah dan beban kerja rencana tertentu jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, dapat ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.

Percobaan pembebanan lateral harus dilaksanakan pada kepala tiang yang direncanakan (cut of level) dengan lendutan maksimal sebesar 1,27 cm (1/2 inci).

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Persentasi tulangan minimum untuk konstruksi dinding penahan tanah untuk basemen disyaratkan 0,015 % pada tiap sisi,

pada kedua arah baik pada dinding maupun pondasinya.

Untuk mengendalikan retak maka digunakan tulangan horizontal yang lebih banyak khususnya pada dinding-dinding tipis.

Tulangan atas dan bawah harus digunakan pada pondasi dinding penahan tanah agar keadaan baik akibat lentur yang tidak dapat diperkirakan analisa statis ekuivalen yang tidak dapat diatasi, demikian juga penulangan pada kedua sisi dari dinding harus disediakan untuk dinding dengan tebal 100 mm (seratus mili meter) atau lebih.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mall, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, bangunan industri dan bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau *sprinkler*.

Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi bangunan gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Sistem pencegahan kebakaran yang wajib disediakan untuk melindungi ruang termaksud berupa sistem pencegahan manual dan / atau sistem pemadam kebakaran otomatis.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra dan alarm yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memberi peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran, yang sekurang-kurangnya mempunyai :

1. Lonceng atau sirine dan sumber tenaga cadangan
2. Alat pengindra

3. Panel indikator yang dilengkapi dengan : fasilitas kelompok alarm; sakelar penghubung dan pemutus arus; fasilitas pengujian tenaga cadangan dengan volt meter dan ampere meter; serta peralatan bantu lainnya.

Ayat (2)

Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi. Setiap alarm yang dipasang pada bangunan, harus selalu siap pakai.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan kompartemen adalah usaha untuk mencegah penjarangan api dengan membuat pembatas dinding, lantai, kolom, balok, yang tahan api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan sprinkler adalah suatu sistem pemadam api yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan hydrant kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air yang bertekanan, dalam upaya pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 54

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)

Yang dimaksud dengan pipa peningkat air (*riser*) adalah pipa vertical yang berfungsi mengalirkan air ke jaringan pipa di tiap lantai, dan mengalirkan air ke pipa-pipa cabang dalam bangunan.

Ayat (10)

Pada bangunan gedung dengan ketinggian maksimal 60 meter dapat menggunakan

peningkat air kering (*dry riser*), sedangkan di atas 60 meter harus menggunakan peningkat air basah (*wet riser*).

Yang dimaksud dengan pipa peningkat air kering (*dry riser*) adalah pipa air kosong dipasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukkan air dari pompa mobil kebakaran guna mengalirkan air apabila terjadi kebakaran.

Sedangkan yang dimaksud dengan pipa peningkat air basah (*wet riser*) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam bangunan gedung atau areal bangunan.

Pasal 55

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran.

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)
Penempatan tangga kedap asap pada bangunan harus mudah dan dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon atau teras terbuka.

Ayat (9)
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)
Sifat ketahanan terhadap api dan sifat penjararan api pada permukaan bahan bangunan terdiri dari beberapa klasifikasi, yaitu klasifikasi sebagai bahan tahan api (mutu tingkat I), bahan tahan api sedang (mutu tingkat II), bahan penghambat api sedang (mutu tingkat IV), serta bahan mudah terbakar (mutu tingkat V).

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan komponen struktur bangunan adalah bagian-bagian bangunan

gedung yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi ataupun tidak.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Apabila sumber air yang bukan dari PDAM, maka sebelum digunakan harus memeriksakan kualitas airnya dan mendapat rekomendasi dari instansi yang berwenang.

Air bersih yang dialirkan ke alat plambing dan perlengkapan plambing yang digunakan untuk umum, memasak, pengolahan makanan, pengalengan atau pembungkusan, pencucian alat makan dan minuman, alat dapur dan untuk keperluan rumah tangga atau jenis lainnya harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Ayat (4)

Sistem pembagian air harus direncanakan dan diatur, sehingga dengan tekanan air yang minimal, alat plambing yang dapat bekerja dengan baik, serta harus dipelihara untuk mencegah kebocoran.

Apabila tekanan dalam jaringan distribusi air bersih Kabupaten belum memenuhi persyaratan tekanan minimal pada titik pengaliran ke luar, maka harus dipasang suatu tangki penyediaan air yang direncanakan dan ditempatkan untuk dapat memberikan tekanan minimal yang diisyaratkan.

Tangki persediaan air melayani keperluan gedung, hidran kebakaran dan sistem sprinkler, wajib memenuhi ketentuan :

- a. direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut;
- b. mempunyai lubang aliran keluar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dari dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan untuk pemadam kebakaran maupun sprinkler dipertahankan minimum selama 30 (tiga puluh) menit.

Pipa untuk mengalirkan air minum kedalam tangki gravitasi harus berakhir pada ketinggian yang cukup di atas lubang peluap, untuk mendapatkan

celah udara yang diisyaratkan dan jarak aliran masuk minimal 0,10 m di atas puncak pipa peluap.

Semua tangki persediaan air bersih wajib dilengkapi dengan pipa pengosong, yang ditempatkan dan diatur sedemikian rupa sehingga dapat mencegah timbulnya kerusakan akibat pembuangan air dari tangki.

Tangki gravitasi persediaan air bersih maupun tangki persediaan air minum, tidak boleh ditempatkan dibawah pipa pembuangan.

Bangunan dengan ketinggian 5 (lima) lantai atau lebih yang mempunyai panjang pipa pembawa air panas dari sumber air panas ke alat plambing yang melebihi 30 m (tiga puluh meter), harus dilengkapi dengan sistem sirkulasi penyediaan air panas.

Perlengkapan plambing yang diperlukan untuk memanaskan air atau menyimpan air panas harus dilengkapi dengan katup pelepas tekanan dan suhu.

Pasal 63

Ayat (1)

Sistem pengolahan air limbah dapat berupa sistem pengolahan air limbah yang berdiri sendiri seperti *septic tank* atau sistem pengolahan air limbah terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/Kabupaten.

Pada pipa buangan tempat cuci, lubang drainase lantai, dan alat sanitasi lain yang biasa menyalurkan buangan yang mengandung lemak wajib dilengkapi dengan perangkat lemak dan minyak.

Pemeliharaan perangkat lemak wajib dilakukan untuk menjamin bekerjanya alat tersebut dengan baik, dan kotoran yang terkumpul harus dikeluarkan secara berkala.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan saluran umum Kabupaten adalah saluran umum Kabupaten untuk air kotor.

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 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau *skylight*.

Ayat (2)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:

- lobby dan koridor;
- ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 m².

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll.)

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

Pasal 74
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan. Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan bangunan gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri, bandar udara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman. Pembangunan jalan bebas hambatan/tol di lingkungan permukiman atau pusat Kabupaten yang sudah terbangun, maka jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor. Yang dimaksud dengan sumber bising adalah sumber suara mengganggu berupa dengung, gema, atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)

Untuk bangunan gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai tingkat kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan dengan memperhatikan batas ambang bising, misalnya batas ambang bising untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB diukur sejauh 3 meter dari sumber suara.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi.

Ayat (7)

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Rumah tinggal yang berupa rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana tidak diwajibkan dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Ayat (2)

Bangunan gedung fungsi hunian seperti apartemen, asrama, rumah susun, flat atau sejenisnya tetap diharuskan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Ayat (3)

Toilet untuk penyandang cacat disediakan secara khusus dengan dimensi ruang dan pintu tertentu yang memudahkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Area parkir merupakan tempat parkir dan daerah naik turun kendaraan khusus bagi penyandang cacat dan lanjut usia yang dilengkapi dengan jalur aksesibilitas serta memungkinkan naikturunnya kursi roda.

Perletakan telepon umum untuk penyandang cacat diletakkan pada lokasi yang dengan mudah dapat diakses dan dengan ketinggian tertentu yang memungkinkan penyandang cacat dapat menggunakannya secara mandiri.

Jalur pemandu merupakan jalur yang disediakan bagi pejalan kaki dan kursi roda yang memberikan panduan arah dan tempat tertentu.

Rambu dan marka merupakan tanda-tanda yang bersifat verbal, visual, atau tanda-tanda yang dapat dirasa atau diraba.

Rambu dan marka penanda bagi penyandang cacat antara lain berupa rambu arah dan tujuan pada jalur pedestrian, rambu pada kamar mandi/wc umum, rambu pada telepon umum, rambu parkir khusus, rambu huruf timbul/braille bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Marka adalah tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.

Pintu pagar dan pintu akses ke dalam bangunan gedung dimungkinkan untuk dibuka dan ditutup oleh penyandang cacat dan lanjut usia secara mandiri.

Ram merupakan jalur kursi roda bagi penyandang cacat dengan kemiringan dan lebar tertentu sehingga memungkinkan akses kursi roda dengan mudah dan dilengkapi pegangan rambatan dan pencahayaan yang cukup.

Tangga merupakan fasilitas pergerakan vertikal yang aman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Untuk bangunan bertingkat yang menggunakan lif, ketinggian tombol lif

dimungkinkan untuk dijangkau oleh pengguna kursi roda dan dilengkapi dengan perangkat untuk penyandang cacat tuna rungu dan tuna netra. Apabila bangunan gedung bertingkat tersebut tidak dilengkapi dengan lif, disediakan sarana lain yang memungkinkan penyandang cacat dan lanjut usia untuk mencapai lantai yang dituju.

Penyediaan ruang ibadah direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan ibadah.

Penyediaan ruang ganti direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat/dikenali yang diberi rambu penanda, mudah dicapai, dan dilengkapi dengan fasilitas yang memadai.

Penyediaan ruang bayi direncanakan dengan pertimbangan mudah dilihat, dicapai, dan diberi rambu penanda serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi.

Penyediaan toilet direncanakan dengan pertimbangan jumlah pengguna bangunan gedung dan mudah dilihat dan dijangkau.

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan.

Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.

Penyediaan sistem komunikasi dan informasi yang meliputi telepon dan tata suara dalam bangunan gedung direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung dan tidak mengganggu lingkungan.

Penyediaan tempat sampah direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, jenis sampah, kemudahan pengangkutan, dengan mempertimbangkan kesehatan pengguna dan lingkungan.

- Pasal 78
Cukup jelas.
- Pasal 79
Cukup jelas.
- Pasal 80
Cukup jelas.
- Pasal 81
Cukup jelas.
- Pasal 82
Cukup jelas.
- Pasal 83
Cukup jelas.
- Pasal 84
Cukup jelas.
- Pasal 85
Cukup jelas.
- Pasal 86
Cukup jelas.
- Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti disain dan bangun (*design build*), bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*), dan bangun milikguna (*build, own, operate/BOO*).

Pasal 89

Ayat (1)

Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah.

Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Untuk bangunan yang dilestarikan harus tetap menggunakan tenaga ahli pemegang SIBP atau konsultan perencana dengan persetujuan Tim Ahli Bangunan gedung.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 90

Ayat (1)
Ahli yang mengerjakan perancangan dan perencanaan tersebut bertanggung jawab atas hasil rancangan dan rencananya tersebut.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Gambar rencana dan rancangan bangunan diwujudkan dalam gambar yang dilengkapi dengan tata letak bangunan, ukuran, penjelasan penggunaan ruang, dan bahan serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya. Khusus untuk rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan, perluasan atau perubahan, disertai dengan

gambar kondisi awal dan gambar keadaan yang dirancang dan direncanakan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masa kerja Tim Ahli bangunan gedung fungsi khusus yang ditetapkan oleh Menteri disesuaikan dengan kebutuhan dan intensitas permasalahan yang ditangani.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Jumlah anggota Tim Ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.

Setiap unsur/pihak yang menjadi Tim Ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas pemerintah daerah (dinas teknis

yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung) dan/atau Pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Ayat (5)

Yang dimaksud tidak menghambat proses pelayanan perizinan adalah pertimbangan teknis diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (6)

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis tata bangunan dan lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen prarencana bangunan gedung.

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis keandalan bangunan gedung dilakukan minimal terhadap dokumen pengembangan rencana bangunan gedung.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam menetapkan/memberikan kelonggaran teknis, Bupati mempertimbangkan pendapat Tim Ahli bangunan gedung.

Disamping menurut pendapat petugas yang ditunjuk, juga mempertimbangkan pendapat Tim Ahli bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 95

Penetapan tidak layak huni atau digunakan untuk suatu bangunan didasarkan kepada pertimbangan tertentu diantaranya pertimbangan dari aspek struktur bangunan dan estetis arsitekturnya yang dapat membahayakan penghuni dan lingkungan.

Pasal 96

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemasangan papan nama proyek harus ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat oleh petugas.

Pasal 97

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan perancah atau bekisting adalah struktur pembantu sementara dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Alat bantu dalam kegiatan membangun dapat berupa ; ram, jembatan, tangga darurat, jaring pengaman dan alat bantu lainnya. Alat bantu tersebut sebelum digunakan dalam kegiatan pembangunan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh dinas teknis.

Pasal 98

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Penggunaan daya listrik sementara misalnya untuk lif barang/orang dan peralatan lainnya yang operasionalnya memerlukan daya listrik.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 99

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah suatu hal yang sangat diperlukan dan digunakan oleh masyarakat dalam kegiatan kehidupan sehari-hari seperti sarana jalan, sarana komunikasi dan sarana lainnya.

Ayat (2)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.

Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.

Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi,

dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus antara lain pekerjaan dalam bidang ;

a. Galian tanah untuk kedalaman lebih dari 2M (dua meter) dan/atau di lokasi yang rapat; b. Struktur penahan tanah; c. dewatering (penurunan muka air); d. Pondasi dalam; e. Struktur bangunan khusus.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 100

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli dimaksudkan agar sambungan tersebut berfungsi sesuai dengan perencanaan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 101

Ayat (1)
Penelitian terhadap kekuatan struktur dapat dilakukan dengan cara analitis ataupun dengan cara uji beban atau dengan kombinasi analitis dan uji beban.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata

bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapisampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 105

Ayat (1)

Pemilik bangunan diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan secara berkala dengan menggunakan tenaga ahli dan biaya dibebankan kepada pemilik bangunan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 106

Ayat (1)
Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mal, apartemen.
Pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan bangunan gedung.

Program pertanggung jawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.

Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Ayat (1)

Untuk bangunan gedung yang menggunakan bahan bangunan yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (rayap, kumbang), lingkup pemeliharannya termasuk pengawetan bahan bangunan tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (5)

Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung.

Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural,

seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Perawatan bangunan gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi adalah pekerjaan perawatan yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus, serta tenaga ahli, dan tenaga tramil.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif misalnya dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah,

dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung misalnya *as built drawings* dan dokumen ikatan kerja.

Dokumen pemeliharaan dan perawatan adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang meliputi laporan pemeriksaan berkala, laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan bangunan gedung, serta laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan bangunan gedung.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kerangka acuan kerja merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Hasil akhir pengkajian teknis bangunan gedung adalah laporan kegiatan

pemeriksaan, hasil pengujian, evaluasi, dan kesimpulan tentang kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (5)

Pemerintah Daerah dalam melakukan pengkajian teknis bekerjasama dengan asosiasi keahlian (profesi) di bidang bangunan gedung.

Pemerintah dan Pemerintah Daerah, dan asosiasi keahlian di bidang bangunan gedung melakukan pembinaan untuk pengembangan profesi penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.

Pasal 112

Ayat (1)

Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² dan total luas tanah maksimal 72 m².

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang

ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam izin mendirikan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian bangunan gedung hanya dapat diberikan bila unit bangunan gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4)

Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung.

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Ayat (1)

Penetapan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan bangunan gedung tersebut.

Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung karena umur bangunan gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru hara antara lain melalui program pertanggungjanaan, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program insentif Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Dalam hal pada suatu lingkungan atau kawasan terdapat banyak bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, maka kawasan tersebut dapat ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya.

Ayat (2)

Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.

Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Bupati/Bupati atas usulan kepala dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.

Penetapan dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.

Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.

Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan

dilestarikan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Dalam hal pemilik bangunan gedung berkeberatan atas usulan tersebut, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat berupaya memberikan solusi terbaik bagi pemilik bangunan gedung, misalnya dengan memberikan insentif atau membeli bangunan gedung dengan harga yang wajar.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan di sini antara lain adalah peraturan perundang-undangan di bidang benda cagar budaya.

Ayat (5)

Perlindungan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.

Pasal 116

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya berdasarkan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai

dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud diatas terdiri dari klasifikasi utama, madya dan pratama.

Klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

Klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.

Klasifikasi pratama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 117

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, misalnya untuk bangunan gedung klasifikasi utama, maka secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Insentif dapat berupa bantuan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan berkala, kompensasi pengelolaan bangunan gedung, dan/atau insentif lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan, dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.

Insentif dalam bentuk kompensasi diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).

Pasal 118

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Penetapan harga bangunan gedung dihitung berdasarkan harga dasar bangunan gedung

dan tingkat penyusutan per tahun yang ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 119

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud data sekunder bangunan gedung adalah data pelengkap dalam bentuk arsip atau dokumen bangunan gedung lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 123

Ayat (1)

Dalam mengidentifikasi bangunan gedung yang dilestarikan mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasi dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat menunjukkan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.

Pemerintah Daerah melakukan pengkajian teknis terhadap rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran masyarakat serta bekerja-sama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Ayat (8)
Terbitnya surat penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada.
Penetapan pembongkaran bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat Tim Ahli bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Ayat (9)
Cukup jelas.

Ayat (10)
Cukup jelas.

Pasal 124

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan/atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya izin mendirikan bangunan gedung yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya.
Dalam hal bangunan rumah tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan

tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan surat bukti kepemilikan bangunan gedungnya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Terbitnya surat penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada.

Penetapan pembongkaran bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat Tim Ahli bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

Pasal 125

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pencabutan surat persetujuan berarti penghidupan kembali data kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 126

Ayat (1)

Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

Kewajiban penggunaan rencana teknis diberitahukan secara tertulis di dalam surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran kepada pemilik bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam hal pembongkaran berdasarkan usulan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan tertulis pada masyarakat di sekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung bersama-sama dengan Pemerintah Daerah.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Ayat (1)

Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan bangunan gedung termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan

gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.

Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

Pasal 135

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah/ Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 136

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masyarakat ahli dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsive terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan yang beragam. Masyarakat adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur bangunan gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Masukan teknis keahlian adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian di bidang bangunan gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi

(iptek) atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan, kerugian dan/atau bahaya serta dampak negatif terhadap lingkungan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 137

Ayat (1)

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 teknis tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Ayat (2)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

- a. keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
 - b. keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
 - c. kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik;
- dan/atau

d. kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 138

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan.

Pasal 139

Masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung seperti masyarakat ahli, asosiasi profesi, asosiasi perusahaan, masyarakat pemilik dan pengguna bangunan gedung.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketentuan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan

bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah dituangkan dalam Peraturan Daerah.

huruf a

Pendampingan pembangunan dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan, dan pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.

huruf b

Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal dapat dilakukan melalui pemberian stimulan berupa bahan bangunan yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.

huruf c

Bantuan penataan bangunan dan lingkungan dapat dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman

Ayat (4)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pemerintah daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Pendataan dan pendaftaran bangunan gedung yang telah berdiri dan memperoleh izin mendirikan bangunan gedung sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini dilakukan bersamaan dengan pemberian sertifikat laik fungsi setelah bangunan gedung yang bersangkutan diperiksa kelaikan fungsinya oleh pengkaji teknis.

Pasal 148

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS
NOMOR 20