



**BUPATI GOWA
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN GOWA

NOMOR 04 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GOWA,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus menjamin keamanan, kenyamanan, dan keserasian bagi lingkungannya;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. 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);

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
9. 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);
10. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 09 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2009 Nomor 9);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 10 Tahun 2005 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Gowa (Lembaran Daerah Kabupaten Gowa Tahun 2005 Nomor 10)
12. Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Gowa Tahun 2012 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gowa Nomor 10);

Dengan Persetujuan Bersama

**Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Gowa
dan
Bupati Gowa**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Gowa.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Gowa.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Gowa.
5. Dinas adalah instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung.
6. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Teknis untuk tugas penyelenggaraan Bangunan Gedung di Wilayah Kabupaten Gowa.
7. Perencana atau Perancang Bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja.
8. Perencana struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja.
9. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli d
bangunan yang memiliki izi
perlengkapan
10. Pengawas adalah seseorang yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin yang berlaku serta memiliki izin bekerja.
11. 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.
12. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
 13. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
 14. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah/pemerintah daerah 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.
 15. Bangunan Gedung adat merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
 16. Bangunan Gedung dengan langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
 17. Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 m (enam puluh meter);
 18. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 20 (dua puluh) tahun.
 19. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan antara 5(lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
 20. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
 21. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan- satuan yang sesuai deng;
 22. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah proses perencanaan, pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
 23. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
 24. Mendirikan bangunan gedung ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru

- maupun menambah, mengubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
25. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa merubah fungsi bangunan.
 26. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.
 27. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
 28. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
 29. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
 30. Pemugaran Bangunan Gedung Yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
 31. 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.
 32. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.
 33. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
 34. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan IMB.
 35. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
 36. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan sekitar bangunan gedung yang menjadi pelestarian dan pemeliharaan Bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem;
 37. 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.

38. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
39. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
40. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
41. 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.
42. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
43. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
44. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan pra rencana, 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.
45. 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.
46. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan perorangan atau badan yang kegiatan usaha jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
47. Kavling/pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah yang menurut pertimbangan pemerintah daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.

48. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
49. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
50. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
51. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya di singkat KDH adalah koefisien atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
52. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
53. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
54. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten yang merupakan penjabaran RTRW Provinsi dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategis penataan ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten
55. Rencana Detail Tata Ruang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana rinci tata ruang untuk rencana tata ruang wilayah Kabupaten Gowa yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi Kabupaten Gowa.
56. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
57. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
58. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
59. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan dan keselamatan dalam bangunan.

60. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi dan air hujan.
61. Pertandaan adalah suatu bangun-bangun sarana informasi atau reklame.
62. Menara Telekomunikasi adalah bangun sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi yang desain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan kelengkapan telekomunikasi.
63. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
64. Upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
65. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan kesanggupan dari penanggungjawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/atau kegiatannya usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL.
66. 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.
67. 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.
68. 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.
69. 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.
70. 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.

71. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
72. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
73. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan pemerintah daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
74. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

BAB II
Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup
Bagian Kesatu
Maksud
Pasal 2

Bangunan Gedung dimaksudkan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan dan pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung dengan berlandaskan pada asas kemanfaatan, keselamatan, kenyamanan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kedua
Tujuan
Pasal 3

Bangunan Gedung bertujuan untuk :

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

Bagian Ketiga
Ruang Lingkup
Pasal 4

Ruang Lingkup Bangunan Gedung meliputi :

- a. ketentuan mengenai fungsi dan kualifikasi bangunan gedung
- b. persyaratan bangunan gedung
- c. penyelenggaraan bangunan gedung
- d. tim ahli bangunan gedung (TABG)

- e. peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung
- f. pembinaan
- g. ketentuan penyidikan
- h. sanksi administratif
- i. ketentuan pidana
- j. ketentuan peralihan; dan
- k. ketentuan penutup.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BA
Bagian Kesatu
Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung meliputi :
- a. bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. bangunan gedung fungsi keagamaan, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. bangunan gedung fungsi usaha, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya; dan
 - e. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, meliputi :
- a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun, dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b, meliputi :
- a. bangunan mesjid, mushallah dan surau;
 - b. bangunan gereja, pura, wihara dan kelenteng;
 - c. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

- (3) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c, meliputi :
- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran, bangunan non pemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan warung, pasar, swalayan, pertokoan, pusat perbelanjaan dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung industri seperti gedung pabrik dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, wisma, penginapan, rumah kost dan sejenisnya;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, villa dan sejenisnya;
 - f. bangunan gedung terminal seperti bangunan terminal bus angkutan umum, halte bus dan sejenisnya; dan
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan bangunan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) bangunan gedung fungsi sosial dan bu dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d, meliputi :
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan seperti cagar budaya, museum dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia dan laboratorium lainnya; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olahraga dan sejenisnya.
- (5) bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e, meliputi :
- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - d. bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
 - e. bangunan sejenisnya.

Bagian Kedua
Klasifikasi Bangunan Gedung
Pasal 7

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.

- (2) Klasifikasi menurut fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- tingkat kompleksitas;
 - permanensi;
 - tingkat resiko kebakaran;
 - lokasi;
 - zonasi gempa;
 - ketinggian; dan
 - status kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas bangunan gedung, meliputi :
- bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya;
 - bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanens
- bangunan gedung darurat atau semen yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - bangunan gedung semi permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun;
 - bangunan gedung permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran, meliputi :
- bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.
 - bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang;
 - bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan zona gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa dalam Peta Zonasi Gempa Indonesia pada indeks IRBI, RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi bangunan gedung, meliputi :
- a. bangunan di lokasi renggang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 - b. bangunan di lokasi sedang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; serta
 - c. bangunan di lokasi padat Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung meliputi :
- a. bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) lantai;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) lantai; dan
 - c. bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 5 (lima) lantai.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan bangunan gedung, meliputi :
- a. bangunan gedung milik Negara/Daerah, yaitu 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, dan lain-lain;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha, merupakan kekayaan milik badan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut; serta
 - c. bangunan gedung milik perorangan/masyarakat, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan.

Pasal 8

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru dan/atau revisi IMB.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah..

Pasal 10

- (1) Dalam rangka tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, dilakukan pendataan oleh pemerintah daerah.
- (2) Pendataan dilakukan terhadap kepemilikan, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNA

Bagian kesatu

Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Persyaratan tata bangunan yang terdiri atas :
 1. persyaratan peruntukan lokasi;
 2. intensitas bangunan gedung;
 3. arsitektur Bangunan Gedung;
 4. persyaratan pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; serta
 5. rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung yang terdiri atas :
 1. persyaratan keselamatan;

2. persyaratan kesehatan;
 3. persyaratan kenyamanan; serta
 4. persyaratan kemudahan.
- (4) Ketentuan mengenai Persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian kedua
Persyaratan Administratif
Paragraf 1
Status Hak Atas Tanah
Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah, .
- (2) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat dan bukti penguasaan/kepemilikan tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bang
Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

- (6) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali pengalihan hak kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan Ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan/lembaga, wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan :
 - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana Kabupaten (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan bangunan gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah setelah berkoordinasi dengan pemerintah daerah.
- (4) Pemerintah daerah memberikan surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (5) Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi Bangunan Gedung yang bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas perkotaan.
- (6) Dalam surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 15

- (1) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3)
 - b. data pemilik bangunan gedung; dan
 - c. dokumen/surat-surat lainnya yang terkait, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Bupati.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi :
- a. rencana teknis bangunan gedung rumah tinggal meliputi :
 1. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
 2. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan dua lantai; dan
 3. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a angka 1, terdiri atas:
- a. data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
 1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 2. luas lantai dasar bangunan gedung;
 3. total luas lantai bangunan gedung;
 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 5. rencana pelaksanaan.
 - b. rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
 1. gambar pra-rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
 2. spesifikasi teknis bangunan gedung.
- (5) Persyaratan teknis bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan dua lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a angka 2 terdiri atas:
- a. data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
 1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 2. luas lantai dasar bangunan gedung;
 3. total luas lantai bangunan gedung;
 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 5. rencana pelaksanaan.
 - b. rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
 1. gambar pra-rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan; dan

2. spesifikasi teknis bangunan gedung; dan
 3. rancangan utilitas bangunan gedung secara sederhana/prinsip.
- (6) Persyaratan teknis bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a angka 3 terdiri atas:
- a. data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
 1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 2. luas lantai dasar bangunan gedung;
 3. total luas lantai bangunan gedung;
 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 5. rencana pelaksanaan.
 - b. rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
 1. gambar rancangan arsitektur, terdiri atas gambar siteplan/situasi, denah, tampak, potongan, dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
 2. gambar rancangan struktur, terdiri atas gambar struktur bawah (pondasi), struktur atas, termasuk struktur atap, dan spesifikasi umum struktur bangunan gedung;
 3. gambar rancangan utilitas (mekanikal dan elektrik), terdiri atas gambar sistem utilitas (mekanikal dan elektrik), gambar sistem pencegahan dan pengamanan kebakaran, sistem sanitasi, sistem drainase, dan spesifikasi umum utilitas bangunan gedung;
 4. spesifikasi umum bangunan gedung;
 5. perhitungan struktur untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter; dan
 6. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik).
- (7) Persyaratan teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a terdiri atas:
- a. data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai :
 1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
 2. luas lantai dasar bangunan gedung;
 3. total luas lantai bangunan gedung;
 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
 5. rencana pelaksanaan.
 - b. rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
 1. gambar rancangan arsitektur, terdiri atas gambar siteplan/situasi, denah, tampak, potongan, dan spesifikasi umum finishing bangunan gedung;
 2. gambar rancangan struktur, terdiri atas gambar struktur bawah (pondasi), struktur atas, termasuk struktur atap, dan spesifikasi umum struktur bangunan gedung;
 3. gambar rancangan utilitas (mekanikal dan elektrik), terdiri atas gambar sistem utilitas (mekanikal dan elektrik), gambar sistem pencegahan dan pengamanan kebakaran, sistem sanitasi, sistem drainase, dan spesifikasi umum utilitas bangunan gedung;

4. spesifikasi umum bangunan gedung;
5. perhitungan struktur untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter; dan
6. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik).

Paragraf 4
IMB di atas dan/atau di bawah Tanah, Air dan/atau
Prasarana/Sarana Umum
Pasal 16

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

Paragraf 5
Kelembagaan
Pasal 17

- (1) Dokumen Permohonan IMB diajukan kepada Bupati.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis terkait.
- (3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (4) Faktor yang menjadi pertimbangan pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi
 - a. efisiensi dan efektivitas;
 - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
 - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana.
- (5) Ketentuan mengenai pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 18

Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan
Pasal 19

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung, persyaratan arsitektur Bangunan Gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung
Pasal 20

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/ atau RTBL.
- (2) Pemerintah Daerah memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR, dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun :
 - a. di atas prasarana dan sarana umum;
 - b. di bawah prasarana dan sarana umum;
 - c. di bawah atau di atas air;
 - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi; dan
 - e. di daerah yang berpotensi bencana alam.harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan dari TABG serta persetujuan dari instansi teknis terkait.

Pasal 21

Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.

Pasal 22

Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL meliputi :

- a. Koefisien Dasar Bangunan disingkat KDB;
- b. Koefisien Lantai Bangunan disingkat KLB;

- c. Koefisien Daerah Hijau disingkat KDH;
- d. Ketinggian Bangunan;
- e. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
- f. garis Sempadan Pantai, danau dan sungai;
- g. jarak bebas bangunan gedung; dan
- h. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung.

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB pada tingkatan padat, sedang dan renggang untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, 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.

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan KLB untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan KDH sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) KDH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c, ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi persyaratan ketinggian bangunan sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;

- (2) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, dan keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.

Pasal 27

- (1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (basemen).
- (3) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan;
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (3), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar;
- (5) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga;
- (6) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan;
- (7) Dilarang menempatkan lobang angin/v yang berbatasan langsung dengan tetangga,
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (9) Untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik ditetapkan oleh Bupati

Pasal 28

- (1) Penetapan garis sempadan pantai, danau dan sungai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf f, didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, dan kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan.
- (2) Penetapan garis sempadan pantai, danau, dan sungai mengacu pada RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

Pasal 29

- (1) Jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dalam Pasal 22 huruf g, yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Jarak bebas bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan dan jarak bebas bangunan gedung dengan batas kaveling/persil.
- (3) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (4) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, dan/atau jaringan transmisi tegangan tinggi dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (5) Jarak antara bangunan gedung dalam satu kaveling/persil atau antara bangunan gedung dan batas-batas kaveling/persil harus mempertimbangkan faktor keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (6) Jarak antara bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), apabila tidak ditentukan lain, minimal adalah setengah tinggi bangunan gedung terendah.
- (7) Ketentuan besarnya jarak bebas bangunan gedung dapat diperbaharui dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, dan pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (8) Untuk kawasan tertentu, Bupati dapat menetapkan persyaratan tertentu bagi kepentingan umum pada sempadan jalan dan garis sempadan bangi
- (9) Penetapan kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ditetapkan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

Paragraf 4
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung
Pasal 30

Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan arsitektur bangunan gedung serta mempertimbangkan keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa yang meliputi :

- a. persyaratan penampilan bangunan gedung;
- b. tata ruang dalam; dan
- c. keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 31

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a, harus memperhatikan kaidah, estetika, bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian arsitektur dan budaya daerah.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan.
- (3) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan pendapat masyarakat;
- (4) Ketentuan mengenai penetapan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 32

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 33

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b, harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.

- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh instansi berwenang atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar) :
 - a. sekurang-kurangnya 15 cm (lima belas centimeter) di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan ;
 - b. sekurang-kurangnya 25 cm (dua puluh lima centimeter) di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
 - c. dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm (enam puluh centimeter) di atas tanah yang ada di sekelilingnya atau untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 34

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagai berikut :
 - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan;
 - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. Persyaratan tapak basemen terhadap lingkungan;

- d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
- e. Daerah hijau pada bangunan;
- f. Tata tanaman;
- g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
- h. Pertandaan (*signage*);
- i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 35

- (1) Ruang Terbuka Hijau Pekarangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf a, sebagai ruang yang berhubungan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetika sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitasi).
- (2) Persyaratan RTHP mengacu kepada RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

Pasal 36

- (1) Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan RDTR dan/atau RTBL yang mencakup pagar, gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan muka bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 37

- (1) Persyaratan tapak basemen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan basemen dan besaran Koefisien Tapak Basemen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebiasaan daerah.
- (2) Untuk penyediaan RTHP yang mem
tidak dibenarkan keluar dari tapak bar
basemen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 38

- (1) Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf d, dimaksudkan untuk menciptakan keserasian lingkungan.
- (2) Tinggi rendahnya (peil) pekarangan harus dibuat sedemikian rupa sehingga tidak merusak keserasian lingkungan dan merugikan pihak lain.

Pasal 39

- (1) Daerah hijau pada bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban permohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% (dua puluh lima persen) RTHP.

Pasal 40

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (3) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

Pasal 42

- (1) Pertandaan (signage) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan mengenai pertandaan (*signage*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 43

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 44

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang menimbulkan dampak besar dan penting wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang menimbulkan dampak kecil atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak wajib AMDAL, Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL), dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), wajib memiliki SPPL.
- (4) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL, UPL, dan SPPL dilakukan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 6

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 45

- (1) RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wajah visual bangunan dan ruang terbuka hijau.

- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan ataupun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan pemerintah daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru (new development), pembangunan sisipan parsial (infill development), peremajaan kota (urban renewal) pembangunan kembali wilayah perkotaan (urban development), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (urban revitalization) dan pelestarian kawasan.
- (9) Ketentuan mengenai RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8), diatur dalam Peraturan Bupati

Paragraf 7
Persyaratan Keandalan Bang
Pasal 46

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, meliputi :

- a. persyaratan keselamatan bangunan gedung;
- b. persyaratan kesehatan bangunan gedung;
- c. persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
- d. persyaratan kemudahan bangunan gedung.

Paragraf 8

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 47

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf a, meliputi:

- a. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan;
- b. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
- c. persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

Pasal 48

(1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf a meliputi:

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

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

- a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
- b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
- c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya ;
- d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
- e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi; dan
- f. keandalan bangunan gedung.

- (3) Pembebanan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara, dan beban gempa yang mungkin bekerja selama umur pelayanan
- 1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis.
- (4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
- a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung;
 - b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
 - c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk Bangunan Gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bambu berdasarkan pedoman dan standar yang terkait, dan
 - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang terkait.
- (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
- (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
- (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung tanah yang terletak cukup jauh

di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung tidak dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.

- (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terait.

Pasal 49

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.

- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung meliputi: penyediaan sistem komunikasi untuk komunikasi internal dan untuk hubungan ke luar pada saat tahanan komunikasi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung.

Pasal 50

- a. Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi:
 - a. persyaratan instalasi proteksi petir; dan
 - b. persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

Pasal 51

- (1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.

- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan peralatan detektor yang pengunjung Bangunan Gedung yang k atau bahan berbahaya yang dapat me Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

Paragraf 9

Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 52

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf b, meliputi:

- a. persyaratan sistem penghawaan;
- b. pencahayaan;
- c. sanitasi; dan
- d. penggunaan bahan bangunan.

Pasal 53

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf a dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan

sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 54

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf b dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :
 - a. mempunyai tingkat iluminasi yang di dalam dan tidak menimbulkan efek s
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
 - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 55

Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf c dapat berupa:

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

Pasal 56

- (1) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a harus direncanakan dengan mempertimbangkan

sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.

- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Persyaratan air minum dalam Bangunan Gedung harus mengikuti:
 - a. kualitas air minum sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
 - b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, dan
 - c. Pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Pasal 57

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengolahan/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 58

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf c wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/ Pedoman Teknis terkait.

Pasal 59

- (1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf d harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada Bangunan Gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 60

- (1) Sistem air kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota dengan menggunakan pipa-pipa tertutup
- (2) Sistem pembuangan kotoran dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf e harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (3) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (4) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (5) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (6) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (7) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 61

- (1) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf d, harus mempertimbangkan keawetan, keamanan, dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting bagi lingkungan, sehingga harus memenuhi kriteria :
 - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
 - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
 - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
 - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
 - e. ramah lingkungan.
- (3) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen)
- (4) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan standar baku dan/atau pedoman teknis yang berlaku.

Paragraf 10
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung
Pasal 62

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf c, meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
- b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- c. kenyamanan pandangan;
- d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Pasal 63

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 64

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b merupakan tingkat kenyamanan

yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Pasal 65

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf c merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar bangunan dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan :
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus :
 - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis yang berlaku.

Pasal 66

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf d merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung

harus mempertimbangkan jenis kegiatan penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.

- (3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung.

Paragraf 11
Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung
Pasal 67

Persyaratan kemudahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf d, meliputi:

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

Pasal 68

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf a meliputi kemudahan hubungan horisontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedid vertikal antarruang dalam bangunan gedung bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung untuk kepentingan publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf b meliputi:
 - a. penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;

- c. ruangan bayi toilet;
 - d. tempat parkir;
 - e. tempat sampah;
 - f. fasilitas komunikasi dan informasi.
- (7) Kelengkapan prasarana dan sarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

Pasal 69

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan pada fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

Bagian Keempat

Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi atau Ekstra Tinggi atau Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

Pasal 70

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas ~~prasarana umum/sarana umum~~ umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau disekitarnya ;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
 - d. mendapat persetujuan dari instansi teknis terkait; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal ;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di atasnya dan/atau disekitarnya;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
 - e. mendapat persetujuan dari instansi teknis terkait; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- a. sesuai dengan RTRW, RDRT, dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - e. mendapat persetujuan dari instansi teknis terkait; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan ;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor S-0070-2000 tentang Ruang Bebas Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan SNI Nomor S-0070-2000 tentang Ruang Bebas Udara Tegangan Tinggi (SUTET) - Nilai ambang bat magnet;
 - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti peraturan perundang-undangan;
 - e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Bagian Kelima
Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional,
Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta
Kearifan Lokal
Paragraf 1
Bangunan Gedung Adat

Pasal 71

- (1) Bangunan Gedung adat dapat berupa bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).

Pasal 72

- (1) Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adat terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:
 - a. langgam arsitektur lokal;
 - b. simbol dan unsur/elemen Bangunan Gedung; dan
 - c. tata ruang dalam dan luar Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan bupati.

Paragraf 2

Bangunan Gedung Tradisional

Pasal 73

- (1) Bangunan Gedung dengan langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, dan/atau fungsi sosial dan budaya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat dan Undang-Undang.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).

Paragraf 3

Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 74

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada Bangunan Gedung.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau Bangunan Gedung milik Pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Kearifan Lokal
Pasal 75

- (1) Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Perat

Bagian Keenam
Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan
Bangunan Gedung Darurat

Pasal 76

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

Bagian Ketujuh

Persyaratan Bangunan Gedung di Lokasi Rawan Bencana Alam

Paragraf 1

Umum

Pasal 77

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi:
 - a. kawasan rawan tanah longsor;
 - b. kawasan rawan bencana gelombang pasang;
 - c. kawasan rawan banjir; dan
 - d. kawasan rawan bencana alam geologi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, RTBL, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dengan peraturan bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 78

- (1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf a merupakan kawasan terhadap perpindahan material pembentuk rombakan, tanah, atau material campuran.

- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan Bangunan Gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat longsor tanah pada tapak.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Gelombang Pasang Pasal 79

- (1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf b merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 (sepuluh) sampai dengan 100 (seratus) kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang dengan peraturan bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat hantaman gelombang pasang.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir Pasal 80

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kawasan yang diidentifikasi berpotensi tinggi mengalami bencana banjir.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.

- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat genangan banjir.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan
Rawan Bencana Alam Geologi
Pasal 81

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf d meliputi kawasan rawan gerakan tanah dan kawasan rawan abrasi pantai.

Pasal 82

- (1) Kawasan rawan gerakan tanah merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah tinggi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat gerakan tanah tinggi.

Pasal 83

- (1) Kawasan rawan abrasi merupakan kawasan rawan abrasi dan/atau pernah mengalami abrasi.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat abrasi.

Paragraf 6
Tata Cara Dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung
di Kawasan Rawan Bencana Alam
Pasal 84

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 85

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas :
 - a. kegiatan pembangunan
 - b. pemanfaatan;
 - c. pelestarian; dan
 - d. pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan sesuai dengan ketentuan perlindungan dan pelestarian serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran, pemanfaatan serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diselenggarakan melalui proses penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
- (6) Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan
Paragraf 1
Umum
Pasal 86

Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 87

- (1) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
- (3) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis

Pasal 88

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana dan bangunan gedung darurat.
- (3) Ketentuan mengenai jenis bangunan gedung lainnya diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung dan dokumen rencana teknis bangunan gedung
- (6) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung acuan perencanaan umum ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Paragraf 3

Dokumen Rencana Teknis

Pasal 89

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (5) meliputi :
 - a. gambar rencana teknis berupa : rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
 - b. gambar detail;
 - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. rencana anggaran biaya pembangunan;
 - e. perhitungan struktur untuk bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih, dan/atau bentang struktur lebih dari 6 m (enam meter) , disertai hasil penyelidikan tanah;
 - f. perhitungan utilitas (untuk bangunan gedung selain hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret);
 - g. data penyedia jasa perencanaan yaitu arsitektur, struktur, dan utilitas (mekanikal dan elektrik); dan
 - h. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - a. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
 - c. koordinasi dengan pemerintah daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis diberikan secara tertulis oleh pejabat teknis yang berwenang.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB;
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB ayat (5), Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4
Pengaturan Retribusi IMB
Pasal 90

Pengaturan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (6) meliputi :

- a. jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
- b. penghitungan besarnya retribusi IMB;

- c. indeks penghitungan besarnya retribusi IMB;
- d. harga satuan (tarif) retribusi IMB.

Pasal 91

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf a meliputi :
 - a. pembangunan baru;
 - b. rehabilitasi/renovasi (perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan / pengurangan); dan
 - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Objek retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf a meliputi biaya penyelenggaraan IMB yang terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 92

- (1) Penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf b meliputi :
 - a. komponen retribusi dan biaya;
 - b. besarnya retribusi;
 - c. tingkat penggunaan jasa.
- (2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
 - a. retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung ;
 - b. retribusi administrasi IMB ;
 - c. retribusi penyediaan formulir permohonan IMB.
- (3) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan :
 - a. lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan;
 - b. lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87; dan
 - c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk bangunan gedung dan/atau prasarannya.
- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggg fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan l untuk prasarana gedung sebagai tingkat ~~misalnya~~ penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

Pasal 93

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf c meliputi :
 - a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
 - b. skala indeks; dan
 - c. kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi bangunan gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap bangunan gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi bangunan gedung;
 - b. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung;
 - c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 94

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf d meliputi :
 - a. harga satuan bangunan gedung;
 - b. harga satuan prasarana bangunan gedung.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (3) Harga satuan (tarif) IMB bangunan gedung dinyatakan persatuan luas (m^2) lantai bangunan.
- (4) Harga satuan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut :
 - a. perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
 - b. luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen);
 - c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
 - d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
 - e. teras tidak beratap yang mempunyai t
1,20 m (satu koma dua puluh meter) diperhitungkan sebagai luas lantai;

- f. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB;
 - g. ram dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
 - h. batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (besmen) ditetapkan oleh Bupati dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis TABG;
 - i. untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblock), perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan;
 - j. dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai;
 - k. mezanin yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (5) Harga satuan prasarana bangunan gedung dinyatakan persatuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut :
- a. konstruksi pembatas/pengaman/penahan per m²;
 - b. konstruksi penanda masuk lokasi per m² atau unit standar;
 - c. konstruksi perkerasan per m²;
 - d. konstruksi penghubung per m² atau unit standar;
 - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m²;
 - f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
 - g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
 - h. konstruksi intalasi/gardu per m²;
 - i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya; dan
 - j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung.

Pasal 95

Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) merujuk pada Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan yang berlaku.

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 96

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.

- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. tanda bukti status hak atas tanah, atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data Pemilik Bangunan Gedung;
 - c. rencana teknis Bangunan Gedung;
 - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
 - e. dokumen/surat-surat lainnya yang terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. data umum bangunan gedung, dan
 - b. rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berisi informasi mengenai :
- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - b. luas lantai dasar bangunan gedung;
 - c. total luas lantai bangunan gedung;
 - d. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung; dan
 - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri dari :
- a. gambar pra rencana Bangunan Gedung yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
 - b. spesifikasi teknis Bangunan Gedung;
 - c. rancangan arsitektur Bangunan Gedung;
 - d. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 - e. rancangan utilitas Bangunan Gedung secara prinsip;
 - f. spesifikasi umum Bangunan Gedung;
 - g. perhitungan struktur Bangunan Gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
 - h. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik);
 - i. rekomendasi instansi teknis terkait.
- (6) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
- a. rencana teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian meliputi:
 1. bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
 2. bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 lantai;
 3. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
 - b. rencana teknis untuk Bangunan Gedung untuk kepentingan umum; dan

Pasal 97

- (1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana penetapan retribusi sebagaimana dimaksud (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada Bupati.
- (6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Bupati.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan yang berlaku di masyarakat setempat.

Pasal 98

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis, Bupati dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan pemohon.

Pasal 99

- (1) Bupati dapat menunda penerbitan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2), apabila :
 - a. bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
 - b. bupati sedang merencanakan rencana rinci kawasan pada lokasi objek permohonan IMB.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Pasal 100

- (1) Bupati dapat menolak permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2), apabila bangunan gedung yang akan dibangun :
 - a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
 - b. penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya ;
 - d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada, dan
 - e. terdapat keberatan dari masyarakat.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana
dilakukan secara tertulis dengan menyebut

Pasal 101

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Bupati.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Bupati harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 102

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila :
 - a. pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
 - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar;
 - c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.

- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 103

IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini :

- a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain :
 1. memplester ;
 2. memperbaiki retak bangunan ;
 3. memperbaiki daun pintu dan/atau daur
 4. memperbaiki penutup udara tidak m
 5. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi ;
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas ;
 7. mengubah bangunan sementara.
- b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
- c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
- d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
- e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.

Paragraf 6

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 104

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

- (3) Pemerintah daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
 - a. penyusunan konsep perencanaan;
 - b. prarencana;
 - c. pengembangan rencana;
 - d. rencana detail;
 - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung dan dokumen rencana teknis bangunan gedung

Paragraf 7
Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 105

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh pemerintah daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang telah ditetapkan.

Pasal 106

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan meliputi :

- a. nama dan alamat;
- b. nomor IMB;
- c. lokasi bangunan;
- d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan; dan
- e. pengawas bangunan dari instansi teknis terkait.

Pasal 107

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh pemerintah daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (as built drawings) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan kor hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada pemerintah daerah.

Paragraf 8
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 108

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

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

Pasal 109

Petugas pengawas pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) berwenang :

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas.
- b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja dan IMB.
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi dan teknis terkait.

Paragraf 9

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 110

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pengkaji teknis oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau pemerintah daerah.

Pasal 111

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

Pasal 112

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya atau bangunan gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (3) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 113

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

Paragraf 10

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 114

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.

- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (4) Persyaratan administratif penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis penerbitan SLF sebagai meliputi :
- a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung .
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja;
 2. pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
 - b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
 2. pengujian lapangan (on site) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Paragraf 11
Pendataan Bangunan Gedung
Pasal 115

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Pemerintah daerah menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip pemerintah daerah.
- (5) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) adalah untuk keperluan Data Base dan sistem informasi bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 116

Kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi:

- a. pemanfaatan;
- b. pemeliharaan;
- c. perawatan;
- d. pemeriksaan secara berkala;
- e. perpanjangan SLF; dan
- f. pengawasan pemanfaatan.

Pasal 117

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf a merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.

- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2
Pemeliharaan
Pasal 118

- (1) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf b meliputi:
 - a. pembersihan,;
 - b. perapian;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian,;
 - e. perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3
Perawatan
Pasal 119

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf c meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) 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.

- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pemeriksaan Berkala
Pasal 120

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf d dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung ;
 - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung ;
 - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
 - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF-nya dibekukan.

Paragraf 5
Perpanjangan Sertifikat L
Pasal 121

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf e diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), yaitu :

- a. untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
 - b. untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal atau rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
 - c. untuk untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
- a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
 - c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen :
- a. surat permohonan perpanjangan SLF ;
 - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditanda tangani di atas materai yang cukup ;
 - c. as built drawings ;
 - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya ;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah ;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung ;
 - g. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (8) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh petugas pengawas yang ditunjuk.
- (9) Tata cara perpanjangan SLF diatur oleh Bupati.

Paragraf 6
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 122

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah pada saat :

- a. pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat, dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Keempat

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 123

- (1) Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung Yang Dilestarikan

Pasal 124

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
 - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah,

namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;

- c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik asliya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Pemerintah daerah melalui instansi teknis terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 3

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 125

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin pemerintah daerah.
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari pemerintah daerah.
- (6) Ketentuan mengenai besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 126

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempe:
tata letak, system struktur, penggunaan b:

yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Kelima

Pembongkaran

Paragraf 1

Umum

Pasal 127

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

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 128

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung yang melanggar RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - c. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya ;
 - d. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
 - e. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah daerah menyampaikan hasil identifikasi dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada pemerintah daerah.
- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan

pembongkaran dan/atau surat perintah pembongkaran dari Bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.

- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Daerah.

Paragraf 3
Rencana Teknis Pembongkaran
Pasal 129

- (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 keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh pemerintah daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau pemerintah daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pelaksanaan Pembongkaran
Pasal 130

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik

bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban pemerintah daerah.

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung
Pasal 131

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah.
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada pemerintah daerah.
- (4) Pemerintah daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana
Paragraf 1
Penanggulangan Darurat
Pasal 132

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu :
 - a. presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
 - b. gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
 - c. bupati untuk bencana alam dengan skala kabupaten.
- (5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 133

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

Bagian Ketujuh Rehabilitasi Pascabencana Pasal 134

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pemerintah daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB; atau
 - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana; atau

- c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung; atau
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF ; dan
 - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada Pejabat Pemerintahan di tingkat kecamatan.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93.
- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113.

Pasal 135

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

BAB V

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

Bagian Kesatu

Pembentukan TABG

Pasal 136

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari :
- a. pengarah
 - b. ketua
 - c. wakil ketua
 - d. sekretaris
 - e. anggota
- (3) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur :
- a. asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi;
 - d. instansi pemerintah.
- (4) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi masyarakat ahli termasuk masyarakat adat dan keterwakilan unsur-unsur instansi pemerintah daerah. engan
- (5) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.

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

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi
Pasal 137

- (1) TABG mempunyai tugas :
 - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
 - b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi teknis terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi :
 - a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi teknis terkait;
 - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
 - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) TABG dapat membantu:
 - a. pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. penyelesaian masalah;
 - c. penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar.

Pasal 138

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

Bagian Ketiga
Pembiayaan TABG
Pasal 139

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD kabupaten.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. biaya pengelolaan database.
 - b. biaya operasional TABG yang terdiri dari :
 1. biaya sekretariat;
 2. persidangan;
 3. honorarium dan tunjangan;

4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN
GEDUNG

Paragraf 1
Lingkup Peran Masyarakat
Pasal 140

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas :

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 141

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :
 - a. dilakukan secara objektif;
 - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
 - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap :
 - a. bangunan gedung yang ditenggarai tidak layak fungsi;

- b. bangunan gedung yang pembangunannya, pemanfaatannya, pelestariannya dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungan;
 - c. bangunan gedung yang pembangunannya, pemanfaatannya, pelestariannya dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungan; dan
 - d. bangunan gedung yang ditenggarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
- (4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 142

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui :
- a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
 - b. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada :
- a. pemerintah daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keamanan dan ketertiban.
 - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 143

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 huruf b meliputi:
- a. masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan;
 - b. pedoman; dan
 - c. standar teknis dibidang bangunan gedung di lingkungan pemerintah daerah.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh :

- a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; atau
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung.

Pasal 144

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh :
- a. perorangan;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. organisasi kemasyarakatan;
 - d. masyarakat ahli; dan
 - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang pada lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh pemerintah daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh pemerintah daerah.

Paragraf 2

Forum Dengar Pendapat

Pasal 145

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:

- a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu dan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
 - (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
 - (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh Penyelenggara Bangunan Gedung.
 - (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Gugatan Perwakilan
Pasal 146

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu pemerintah daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Paragraf 4

**Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan
Pasal 147**

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

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
- b. pemberian masukan kepada pemerintah daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung;
- c. pemberian masukan kepada pemerintah pertemuan konsultasi dengan masyarakat mengenai rencana pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 5

**Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 148**

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

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada instansi teknis terkait tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 6

**Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 149**

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- d. melaporkan kepada instansi teknis terkait tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;

- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 7

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung Pasal 150

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

- a. memberikan informasi kepada instansi teknis terkait atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat dan memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada instansi teknis terkait atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada instansi teknis terkait atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik didalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung Pasal 151

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

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

BAB VII PEMBINAAN

Bagian Kesatu
Umum
Pasal 152

- (1) Pemerintah daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan:
 - a. Pengaturan;
 - b. Pemberdayaan; dan
 - c. pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua
Pengaturan
Pasal 153

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (1) huruf a dituangkan ke dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pemberdayaan
Pasal 154

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 152 ayat (1) huruf b dilakukan oleh pemerintah daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 155

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

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. pendampingan pada saat penyelenggara bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau;
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 156

Ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 huruf a diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Pengawasan

Pasal 157

- (1) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan dibidang penyelenggaraan bangunan gedung, pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat :
 - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh pemerintah daerah;
 - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

BAB VIII

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 158

- (1) Pejabat pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan pemerintah daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran ketentuan dalam peraturan daerah ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan hukum acara pidana;

- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan pemerintah daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah;
 - d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi; dan
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur dalam undang-undang hukum acara pidana.

BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 159

- (1) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan IMB gedung;
 - f. pencabutan IMB gedung;
 - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperberat dengan pengenaan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas pemerintah daerah.
- (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Bagian Kedua
Sanksi Administratif Pada Tahap Pembangunan
Pasal 160

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 19 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 21 ayat (1), Pasal 108 ayat (1), Pasal 119 ayat (3), dan Pasal 123 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud

- pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan Bangunan Gedung, dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
 - (5) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya Pemilik Bangunan Gedung.
 - (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, Pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
 - (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 161

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga

Sanksi Administrasi Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 162

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 20 ayat (1), Pasal 20 ayat (2), Pasal 117 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 118 ayat (2), Pasal 121 ayat (3), dan Pasal 125 ayat (1) dan ayat (3) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat
- (3) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran

- sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat Laik Fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat Laik Fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

BAB X KETENTUAN PIDANA

Bagian Kesatu

Faktor Kesengajaan Yang Tidak Mengakibatkan Kerugian Orang Lain Pasal 163

Setiap pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Bagian Kedua

Faktor Kesengajaan yang Mengakibatkan Kerugian Orang Lain Pasal 164

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim harus memperhatikan pertimbangan TABG.

Bagian Ketiga

Faktor Kelalaian yang Mengakibatkan Pasal 165

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan, pidana denda dan pengganti kerugian.
- (2) Pidana kurungan, pidana denda dan penggantian kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat;
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun atau pidana denda paling banyak 3% (satu per seratus) dari nilai bangunan dan ganti kerugian jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN Pasal 166

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (3) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (5) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF.

- (6) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (7) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan pernr
- (8) Bangunan Gedung yang sudah dilengk Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangur maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap.
- (9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (10) Pemerintah daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi tidak sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan SLF harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 167

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Gowa

Ditetapkan di Sungguminasa
pada tanggal 2 Oktober 2014

BUPATI GOWA,

H. ICHSAN YASIN LIMPO

Diundangkan di Sungguminasa
pada tanggal 2 Oktober 2014

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN GOWA,**

H. BAHARUDDIN MANGKA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GOWA TAHUN 2014 NOMOR 04

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN GOWA PROVINSI SULAWESI
SELATAN 4 TAHUN 2014