



PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA
NOMOR 1 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TORAJA UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktifitas, dan jati diri manusia, untuk itu penyelenggaraan bangunan perlu ditata dan dibina secara tertib, sesuai dengan fungsinya untuk menjamin kemanfaatan, keselamatan, dan keserasian dengan lingkungannya;
 - b. bahwa dalam penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya perlu melibatkan masyarakat untuk berperan aktif dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan masyarakat dan meningkatkan penyelenggaraan yang tertib demi kelangsungan kehidupan dan penghidupan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan;
 - c. bahwa untuk menjamin kepastian hukum penyelenggaraan bangunan gedung sesuai fungsi dan peruntukan lokasi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan untuk melaksanakan Pasal 6 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 7 ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Toraja Utara tentang Bangunan Gedung.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

- Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) ;
 3. Undang - Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
 5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
 6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
 7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4250);
 8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

11. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
12. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
13. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
14. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Toraja Utara di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4874);
15. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
16. 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);
17. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
18. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
19. 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);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintah di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3353);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996, tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan

- Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
 24. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
 25. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
 26. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
 27. 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);
 28. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
 29. 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);
 30. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
 31. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
 32. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
 33. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan;
 34. Peraturan Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 4 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun Anggaran 2010 – 2030 (Lembaran Daerah Kabupaten

- Toraja Utara Tahun 2010 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 1);
35. Peraturan Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 5 Tahun 2010 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Toraja Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Tahun 2010 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 2);
 36. Peraturan Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 3 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Tahun 2012 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 23).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TORAJA UTARA

dan

BUPATI TORAJA UTARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Toraja Utara.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Bupati adalah Bupati Toraja Utara.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
6. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Toraja Utara yang selanjutnya disebut Sekdakab.
7. Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

8. Daerah Otonom, selanjutnya disebut daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
9. Dinas Tata Ruang dan Permukiman adalah Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Toraja Utara.
10. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Toraja Utara.
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 adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
13. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
14. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
15. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
16. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
17. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
18. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Toraja Utara kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
19. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.

20. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
21. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten/Kota adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
22. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten/Kota adalah rencana detail tata ruang Kabupaten/Kota dan rencana tata ruang kawasan strategis Kabupaten/Kota yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
23. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
24. 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.

Bagian Kedua

Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1

Maksud

Pasal 2

Maksud dari Peraturan Daerah ini adalah sebagai acuan untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perencanaan, perizinan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Tujuan

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi, selaras dan berkesinambungan 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.

Paragraf 3

Lingkup

Pasal 4

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Dan Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (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;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
 - f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; atau
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:

- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; atau
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
 - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung pabrik;
 - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 - f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; atau
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat, dan sejenisnya;
 - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya; atau
 - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah – toko (rukoko);
 - b. bangunan rumah – kantor (rukan);
 - c. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran; atau
 - d. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran – perhotelan.

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW dan/atau RTBL dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Bupati.

Pasal 8

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. tingkat kompleksitas meliputi:
 1. bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
 2. bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana, dan;
 3. bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
 - b. tingkat Permanensi meliputi:
 1. bangunan gedung darurat atau sementara;
 2. bangunan gedung semi permanen; dan
 3. bangunan gedung permanen.
 - c. tingkat Risiko Kebakaran meliputi:
 1. tingkat risiko kebakaran rendah;
 2. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
 3. tingkat risiko kebakaran tinggi.
 - d. zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia.
 - e. lokasi meliputi:
 1. bangunan gedung di lokasi renggang;
 2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 3. bangunan gedung di lokasi padat.
 - f. ketinggian bangunan gedung meliputi:
 1. bangunan gedung bertingkat rendah;
 2. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
 3. bangunan gedung bertingkat tinggi.

- g. kepemilikan meliputi:
1. bangunan gedung milik Negara/Daerah;
 2. bangunan gedung milik perorangan; dan
 3. bangunan gedung milik badan usaha.

Pasal 9

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) baru.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung wajib diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melalui proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) baru.
- (6) Perubahan klasifikasi gedung wajib melalui proses revisi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (7) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung wajib diikuti dengan perubahan data fungsi, klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 10

Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9 berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;

- b. status kepemilikan bangunan gedung, dan
 - c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:
- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 - 1. persyaratan peruntukan lokasi;
 - 2. kepadatan (intensitas) bangunan gedung;
 - 3. arsitektur bangunan gedung;
 - 4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;
 - 5. rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
 - 1. persyaratan keselamatan;
 - 2. persyaratan kesehatan;
 - 3. persyaratan kenyamanan;
 - 4. persyaratan kemudahan.

BAB IV
PERSYARATAN ADMINISTRATIF
Bagian Kesatu
Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung wajib 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) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lain yang sah.
- (3) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat wajib dibangun di atas air sungai, dan air danau wajib mendapatkan izin dari Bupati .
- (4) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam wajib mengikuti persyaratan khusus yang ditentukan dalam keterangan rencana kabupaten yang dikeluarkan oleh Bupati.

Bagian Kedua
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Bupati.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung sebagai sarana tertib pembangunan, tertib

- pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
 - (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain wajib dilaporkan kepada Bupati, untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
 - (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu wajib mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
 - (6) Kecuali status kepemilikan rumah adat sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung diatur dengan peraturan Bupati sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Paragraf 1
Permohonan IMB
Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;
 - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; atau
 - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (3) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
 - b. surat bukti tentang status bangunan gedung; dan
 - c. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:

- a. rencana teknis bangunan gedung meliputi:
 1. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
 2. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai; 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;
 - c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus; dan
 - d. rencana teknis bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya.
- (6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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 Rencana Anggaran Biaya (RAB);
 2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
 3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
 4. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
 5. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
 6. spesifikasi umum bangunan gedung;
 7. perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
 8. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrik); dan
 9. rekomendasi instansi terkait.
- (7) Bupati memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis dan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai izin

untuk dapat memulai pembangunan setelah pemohon membayar retribusi IMB.

Paragraf 2

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air
dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 15

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum wajib mendapatkan persetujuan dari Bupati.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3

Kelembagaan

Pasal 16

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
 - 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 sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati .

BAB V
PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan
Paragraf 1
Persyaratan Peruntukan Lokasi

Pasal 17

- (1) Bangunan gedung diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan ketentuan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dari lokasi bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah memberikan informasi mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas/kepadatan 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,
 - e. di daerah yang berpotensi bencana alam, dan
 - f. di kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP), wajib sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Bupati dan/atau instansi terkait lainnya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati tentang Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan.

Paragraf 2
Persyaratan Kepadatan (Intensitas)
Bangunan Gedung

Pasal 18

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun wajib memenuhi persyaratan intensitas/kepadatan bangunan gedung yang terdiri dari:
 - a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
 - b. penetapan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan jumlah lantai;
 - c. perhitungan KDB dan KLB;

- d. garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang);
 - e. jarak bebas bangunan gedung; dan
 - f. pemisah di sepanjang halaman muka/samping/belakang bangunan gedung,
- berdasarkan ketentuan rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan ketentuan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL).
- (2) Kepadatan/intensitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada tingkatan padat, sedang dan renggang.
 - (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.
 - (4) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat mengganggu lalu lintas penerbangan.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dengan Peraturan Bupati dengan memperhatikan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).
 - (6) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun wajib memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam koefisien dasar bangunan (KDB) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan, dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 20

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

Pasal 21

- (1) Koefisien Dasar Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.
- (2) Ketentuan besarnya Koefisien Dasar Hijau (KDH) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

- (1) Garis sempadan bangunan gedung mengacu pada rencana tata ruang wilayah, dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).
- (4) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
- (5) Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Pasal 23

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi wajib sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Setiap bangunan gedung tidak dapat melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL).
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai (DAS), rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan; dan
 - 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.
- (4) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan

pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.

Paragraf 3
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 24

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b angka 3 meliputi;

- a. persyaratan penampilan bangunan gedung;
- b. tata ruang dalam;
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; dan
- d. mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/ tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 25

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan dalam Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Bupati dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan pendapat masyarakat.

Pasal 26

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin seimbang/simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak dapat mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas, dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan gedung 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 wajib memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 27

- (1) Persyaratan tata ruang dalam/interior bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk bangunan gedung dirancang agar setiap ruang dalam/interior dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam/interior bangunan gedung mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung wajib 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 Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m 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. paling kurang 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - b. paling kurang 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; atau
 - c. dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 28

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf c mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
 - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
 - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. daerah hijau pada bangunan;
 - f. tata tanaman;
 - g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
 - h. pertandaan (signage); dan
 - i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 29

- (1) Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan 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 (amenitas).
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan aturan pelaksanaannya dengan Peraturan Bupati.
- (3) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), sirkulasi, dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

Pasal 30

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf b memperhatikan keserasian lansekap/eksterior pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan Rencana Rinci Tata Ruang (R2RT) dan/atau Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap/eksterior jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 31

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua wajib berkedalaman paling kurang 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 32

- (1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) Daerah Hijau Bangunan (DHB) merupakan bagian dari kewajiban pemohon IMB untuk menyediakan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) dengan luas paling kurang 25 % (dua puluh lima persen) Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP).

Pasal 33

Tata tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf g tidak dapat mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan wajib berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf g wajib saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 35

- (1) Pertandaan (signage) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar,

kavling dan/atau ruang publik tidak dapat mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (signage) diatur dengan Peraturan Bupati .

Pasal 36

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf i wajib disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 4

Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 37

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf a angka 4.
- (2) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dilakukan dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
- (3) Kegiatan yang tidak memerlukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), maka Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 38

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf a angka 5 memuat:
 - a. program bangunan dan lingkungan;
 - b. rencana umum dan panduan rancangan;
 - c. rencana investasi;
 - d. ketentuan pengendalian rencana; dan
 - e. pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat jenis, jumlah, besaran, dan

luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun penataan baru.

- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c 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 atau menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (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) huruf e merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL), dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- (7) Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Bupati 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 redevelopment), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (urban revitalization), dan pelestarian kawasan.

- (9) Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) diatur dengan Peraturan Bupati .

Bagian Kedua

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 39

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b angka 1 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.

Pasal 40

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 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;
 - f. pondasi dalam;
 - g. keselamatan struktur;
 - h. keruntuhan struktur; dan
 - i. persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib 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 wajib dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan Standar Nasional Indonesia (SNI).
 - (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi Konstruksi Beton, Konstruksi Baja, Konstruksi Kayu, Konstruksi Bambu, Konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan Standar Nasional Indonesia (SNI).
 - (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
 - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e wajib 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 (1) huruf f digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
 - (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
 - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h merupakan salah satu kondisi yang wajib 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) huruf i wajib memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI) terkait.

Pasal 41

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf b 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 wajib 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, sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).
- (3) 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 bagi pengguna gedung, sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).
- (4) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arah bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri, sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).
- (5) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya wajib sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) 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.
- (7) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu wajib mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

Pasal 42

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf c meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.

- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir wajib memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan wajib memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan wajib sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).

Paragraf 2
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 43

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b angka 2 meliputi:

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

Pasal 44

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 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 wajib mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi wajib sesuai standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi, dan/atau standar teknis terkait, sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).

Pasal 45

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 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 wajib 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) wajib memenuhi persyaratan:

- a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/ pantulan;
 - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
 - c. wajib dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/ dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan wajib mengikuti sistem pencahayaan alami dan sistem pencahayaan buatan atau standar teknis terkait, sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).

Pasal 46

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf c dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung wajib mengikuti:
 - a. kualitas air minum sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
 - c. pedoman teknis terkait.

Pasal 47

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 wajib direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak dapat digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka wajib diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah wajib dilengkapi dengan perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, serta pemasangan perangkat bau, sesuai Standar Nasional Indonesia (SNI).

Pasal 48

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik wajib dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik wajib mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI) dan pedoman teknis terkait.

Pasal 49

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 wajib direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya wajib 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 wajib dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan wajib mengikuti ketentuan dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung, sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).

Pasal 50

- (1) Sistem pembuangan air kotor, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 wajib direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) 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.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkatan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.

- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratoriuun dan pelayanan medis wajib dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 51

- (1) Penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf d wajib aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting wajib 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) Bahan bangunan gedung sedapat mungkin menggunakan bahan/produk lokal.

Paragraf 3

Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 52

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (3) huruf b angka 3 meliputi:

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

Pasal 53

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 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) wajib mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 54

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 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) wajib mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI), dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 55

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf c merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib 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) wajib mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan:
 - 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) Kenyamanan pandangan pada bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (6) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Pasal 56

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 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) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.
- (3) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

Paragraf 4

Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Pasal 57

Persyaratan kemudahan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b angka 4 meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 58

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, wajib menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung wajib 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 sarana dan prasarana wajib disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

Pasal 59

- (1) Setiap bangunan bertingkat wajib menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal wajib berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai wajib menyediakan lif penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lif penumpang wajib menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI).

Bagian Ketiga

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

Pasal 60

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
 - d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);

- b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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, dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) 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 wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik yang meliputi Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), wajib mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan Standar Nasional Indonesia (SNI).
 - d. khusus menara telekomunikasi wajib dikoordinasikan dan/atau disesuaikan dan/atau ditetapkan dengan Keputusan Bersama 4 (empat) Menteri;
 1. Menteri Dalam Negeri;
 2. Menteri Pekerjaan Umum;

3. Menteri Komunikasi dan Informatika; dan
 4. Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM);
serta
- e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan pendapat masyarakat.

Bagian Keempat
Bangunan Gedung Adat
Paragraf 1
Umum

Pasal 61

Bangunan gedung adat wajib dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adat.

Paragraf 2
Kearifan Lokal

Pasal 62

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 wajib memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adat.

Paragraf 3
Kaidah Tradisional

Pasal 63

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilik bangunan gedung wajib memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung,

arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Paragraf 4
Pemanfaatan Simbol Tradisional pada
Bangunan Gedung Baru

Pasal 64

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati .

Bagian Kelima
Bangunan Gedung Semi Permanen dan
Bangunan Gedung Darurat

Pasal 65

- (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) Bangunan gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Bangunan Gedung Dilokasi
Yang Berpotensi Bencana Alam
Paragraf 1
Bangunan Gedung Dilokasi Aliran Sungai

Pasal 66

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari aliran sungai, diselenggarakan sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir bandang.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir bandang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana banjir bandang.
- (3) Bupati dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (4) Bupati dapat menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari aliran sungai apabila daerah tersebut dinilai membahayakan sesuai peraturan perundang-undang yang berlaku.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Dilokasi Jalur Gempa dan
Bencana Alam Geologi

Pasal 67

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi.
- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan suatu lokasi yang berpotensi bencana alam geologi dengan Keputusan Bupati.

Pasal 68

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dan Pasal 67 diatur dengan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penyelenggaraan dan Persyaratan Bangunan Gedung di lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Penyelenggaraan

Pasal 69

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemanfaatan;
 - b. pemeliharaan;
 - c. perawatan;
 - d. pemeriksaan secara berkala;
 - e. perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF); dan
 - f. pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penetapan;
 - b. pemanfaatan; dan
 - c. pemugaran, perawatan dan pengawasan.
- (5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penetapan pembongkaran;
 - b. pelaksanaan pembongkaran; dan
 - c. pengawasan pembongkaran.
- (6) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk 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 gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan
Paragraf 1
Perencanaan Kegiatan

Pasal 70

Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (2) dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 71

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
- (2) Bupati 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 Bupati dan Pejabat yang ditunjuk atau yang berwenang dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 72

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung wajib 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) Bupati dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (5) Perencanaan teknis bangunan gedung wajib disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 3 Dokumen Rencana Teknis

Pasal 73

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 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; dan

- e. 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 (TABG) untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
 - c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.
 - (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
 - (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, dikenakan biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
 - (6) Berdasarkan pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bupati menetapkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Paragraf 4
Pengaturan Retribusi IMB

Pasal 74

Pengaturan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (6) meliputi:

- a. jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
- b. penghitungan besarnya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. indeks penghitungan besarnya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB); dan
- d. harga satuan (tarif) retribusi IMB.

Pasal 75

- (1) Jenis kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 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 74 huruf a meliputi biaya penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang terdiri atas pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada bangunan gedung, dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 76

- (1) Penghitungan besarnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf b meliputi:
- a. komponen retribusi dan biaya;
 - b. besarnya retribusi; dan atau
 - c. tingkat penggunaan jasa.
- (2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. administrasi IMB; dan atau
 - c. 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 74; dan
 - c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk bangunan gedung dan/atau prasarannya.
- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

Pasal 77

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf c mencakup:
- 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; dan
- c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 78

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf d mencakup:
 - a. harga satuan bangunan gedung; dan
 - b. harga satuan prasarana bangunan gedung.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati, sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (3) Harga satuan (tarif) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bangunan gedung dinyatakan berdasarkan;
 - a. rencana anggaran biaya (RAB) Bangunan; dan
 - b. persatuan luas lantai bangunan meter bujur sangkar (M²).
- (4) Harga satuan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
 - a. luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom;
 - b. luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbunya;
 - c. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya;
 - d. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut; dan
 - e. luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
- (5) Harga satuan prasarana bangunan gedung dinyatakan per satuan 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 instalasi/gardu per m²;

- i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya; dan
- j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung.

Pasal 79

Penghitungan besarnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) berpedoman pada Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung.

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 80

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9.
- (2) Pemerintah Daerah memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Pemerintah Daerah menetapkan retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (5) Pemeriksaan dan penilaian permohonan Izin Mendirikan Bangunan (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 Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (6) Berdasarkan penetapan retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melakukan pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Kas Daerah dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk/ berwenang.
- (7) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 81

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

Pasal 82

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) apabila:
 - a. masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan dan/atau;
 - b. sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati dapat menolak permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 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 rencana kota;
 - c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; atau
 - e. terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 83

- (1) Surat penolakan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (4) sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan oleh 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 maksud 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 wajib menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 84

- (1) Bupati dapat mencabut Izin Mendirikan Bangunan (IMB) apabila:
 - a. pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; atau
 - c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/ atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dipatuhi, tidak ditanggapi atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bersangkutan.
- (4) Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati dengan memuat alasan pencabutannya.

Pasal 85

- (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak diperlukan untuk pekerjaan:
 - 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 daun jendela;
 4. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m²;
 5. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan/atau

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; dan/atau
 - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diatur dengan Peraturan Bupati .

Paragraf 6
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 86

- (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 perpipaan (plumbing);
 - f. perencana proteksi kebakaran; dan
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Bupati 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 disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi
Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 87

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan, pemugaran bangunan gedung, instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (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.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 88

Untuk memulai pembangunan, pemilik Izin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

- a. Nama dan Alamat;
- b. Nomor IMB;
- c. Lokasi Bangunan; dan
- d. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pasal 89

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 terdiri atas:
 - a. kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. kegiatan persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. 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 konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian 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 dan perlengkapan mekanikal dan elektrikal, serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Bupati.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 90

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pengawasan dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pengawasan dan pemeriksaan kesesuaian fungsi dan klasifikasi, persyaratan tata bangunan dan lingkungan, dan persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).

Pasal 91

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 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 syarat-syarat (RKS) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan

- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 92

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung, penyedia jasa, atau Pejabat yang ditunjuk dan berwenang.

Pasal 93

- (1) Pemilik/pengguna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (2) yang memiliki unit teknis dengan Sumber Daya Manusia (SDM) yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (2) 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 jika yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 94

- (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) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (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.

- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan perjanjian (Kontrak).

Pasal 95

- (1) Instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung dalam proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (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 instansi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tersedia tenaga teknis yang cukup, Bupati 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 penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 4

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 96

- (1) Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung.

- (2) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan berdasarkan prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) Sertifikat Laik Fungsi (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 sampai dengan Pasal 9.
- (4) Persyaratan administratif Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. pada proses pengajuan berkas Sertifikat Laik Fungsi (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; dan
 3. kepemilikan dokumen IMB.
 - b. pada proses perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (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 Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. pada proses pengajuan berkas Sertifikat Laik Fungsi (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 dan perlengkapan mekanikal dan elektrik, dan dokumen ikatan kerja; dan
 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 Sertifikat Laik Fungsi (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; dan
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 administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, dan disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Paragraf 5
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 97

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Pemanfaatan

Pasal 98

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) 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.

Paragraf 2
Pemeliharaan

Pasal 99

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) huruf b meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan, penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang dituangkan dalam perjanjian tertulis berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Paragraf 3
Perawatan

Pasal 100

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) huruf c meliputi perbaikan, penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan berdasarkan perjanjian (kontrak) sesuai 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 Bupati.

- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menerapkan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Paragraf 4
Pemeriksaan Berkala

Pasal 101

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) huruf d dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang wajib dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi dengan berdasarkan perjanjian (kontrak) .
- (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 dan pengujian kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11;
 - 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, Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunannya dicabut.

Paragraf 5
Perpanjangan SLF

Pasal 102

- (1) Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) huruf e diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan, dengan ketentuan:
 - a. 20 tahun untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan bangunan rumah tinggal deret sampai dengan 2 lantai; dan
 - b. 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.

- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (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 ditandatangani di atas meterai yang cukup;
 - c. gambar yang terlaksana dilapangan (as built drawings);
 - d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
 - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) disampaikan kepada pemohon paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Bupati .

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 103

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) huruf f dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dan berwenang :

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;

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

Bagian Kelima
Kegiatan Pelestarian
Paragraf 1
Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 104

- (1) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 69 ayat (4) huruf a dilaksanakan 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 105

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling singkat 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya paling kurang 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, telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat, dan mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasi terdiri atas:
 - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak dapat diubah;

- b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak dapat diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya; dan
 - c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Pemerintah Daerah melalui Dinas terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung 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 106

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) 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 Bupati.
- (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) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Bupati sesuai dengan kemampuan keuangan Daerah.

Paragraf 4
Pemugaran, Perawatan, dan Pengawasan
Pasal 107

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (4) huruf c dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dibebankan pada APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan klasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (4).

Bagian Keenam
Kegiatan Pembongkaran
Paragraf 1
Kaidah Pembongkaran
Pasal 108

- (1) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Bupati kecuali pembongkaran bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran
Pasal 109

- (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 tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; atau
 - d. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi 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 Bupati.
- (5) Apabila hasil pengkajian bangunan gedung yang dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan 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,
- (7) Pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran menjadi beban Pemerintah Daerah.

Paragraf 3

Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 110

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetujui oleh Bupati, setelah mendapat pertimbangan dari Tenaga Ahli Bangunan Gedung (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 111

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak wajib dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 112

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

Bagian Ketujuh
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana
Paragraf 1

Penanggulangan Darurat

Pasal 113

- (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 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) tingkat kabupaten ditetapkan oleh Bupati dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum
Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 114

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara pengungsi.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bangunan/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 lebih lanjut mengenai penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Kedelapan
Rehabilitasi Pascabencana

Pasal 115

- (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 Bupati.
- (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 di masa 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 (4) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 116

- (1) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian desain prototipe yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan sertifikat laik fungsi (SLF); atau
 - e. pemberian bantuan lainnya.
- (2) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada Pasal 115 ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan Izin Memberikan Bangunan (IMB) kepada Camat.
- (3) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (4) Tata cara penerbitan Izin Memberikan Bangunan (IMB) bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74.

- (5) Tata cara penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96.

Pasal 117

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 Susunan Keanggotaan TABG

Pasal 118

- (1) Susunan keanggotaan Tenaga Ahli Bangunan Gedung (TABG) terdiri dari:
 - a. pengarah atau penanggung jawab;
 - b. ketua;
 - c. wakil ketua;
 - d. sekretaris; dan
 - e. anggota.
- (2) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) terdiri dari unsur-unsur:
 - a. asosiasi profesi;
 - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. perguruan tinggi; dan atau
 - d. instansi pemerintah.
- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, paling kurang sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang terdapat dalam database daftar anggota TABG.
- (7) Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (8) Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi

Pasal 119

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

Bagian Ketiga
Masa Kerja

Pasal 120

- (1) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dapat diperpanjang paling banyak 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Keempat
Pembiayaan Tenaga Ahli Bangunan Gedung (TABG)

Pasal 121

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dibebankan pada APBD.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. biaya pengelolaan database;
 - b. biaya operasional Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) yang terdiri dari:
 1. biaya sekretariat;

2. persidangan;
 3. honorarium dan tunjangan; dan/atau
 4. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati .

BAB VI
PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN
BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 122

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa:

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

Pasal 123

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan, dan kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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; dan
 - 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 dicurigai tidak laik fungsi;
 - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
 - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya; atau
 - d. bangunan gedung yang dicurigai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
- (4) Hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Bupati atau melalui Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).
- (5) Pemerintah Daerah menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, melakukan tindakan yang diperlukan, dan menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 124

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
- a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung; dan
 - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan atau tertulis kepada:

- a. Bupati melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan/atau
 - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, melakukan tindakan yang diperlukan, dan menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 125

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (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 (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Pasal 126

- (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 122 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab 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; atau
 - e. masyarakat hukum adat.

- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) yang lingkungannya terdiri bangunan gedung tertentu atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua

Forum Dengar Pendapat

Pasal 127

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL), rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan kegiatan sebagai berikut:
 - a. penyusunan konsep Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) dan 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; dan
 - 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

Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (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 dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Gugatan Perwakilan

Pasal 128

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 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 pemanfaatan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan, 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 sebagai 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 dalam APBD.

Bagian Keempat
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 129

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

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Dan Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan ketentuan yang mengatur mengenai Zonasi;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung; atau
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Bagian Kelima
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 130

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 yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; atau
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Keenam
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 131

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 yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; atau
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Ketujuh
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 132

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung

- yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya; atau
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Bagian Kedelapan
Bentuk Peran Masyarakat Dalam
Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 133

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Kesembilan
Tindak Lanjut

Pasal 134

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 sampai dengan Pasal 133 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Pembinaan Dalam Penyelenggaraan

Pasal 135

- (1) Bupati melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan 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 136

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) dituangkan dalam peraturan perundang-undangan Daerah sebagai kebijakan Bupati dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan dalam bentuk pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara penyelenggaraannya.
- (3) Dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertimbangkan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan ketentuan yang mengatur mengenai Zonasi, dan dengan memperhatikan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Sekertaris Daerah wajib menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pemberdayaan

Pasal 137

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran 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 di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 138

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 penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan 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; atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), dan penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 139

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 huruf a diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Pengawasan

Pasal 140

- (1) Bupati melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat melibatkan peran masyarakat dengan:
 - a. mengikuti mekanisme yang telah ditetapkan;
 - b. mengikuti setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
 - c. mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

BAB VIII
PENYIDIKAN

Pasal 141

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam melaksanakan tugasnya, Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
 - c. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya;
 - d. mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara; dan
 - e. melakukan tindakan lain yang diperlukan.
- (3) Apabila dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) melaporkannya kepada penyidik umum.
- (4) Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara pemeriksaan.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada penyidik umum.

BAB IX
SANKSI
Bagian Kesatu
Bentuk Sanksi

Pasal 142

Pemilik atau pengguna atau penyelenggara bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 11, Pasal 69, dan Pasal 96 dikenakan sanksi administrasi dan atau sanksi pidana.

Bagian Kedua
Sanksi Administrasi
Paragraf 1
Sanksi Administrasi Dan Denda

Pasal 143

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 dapat berupa:
 - a. teguran/pembinaan, 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 Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung;
 - f. pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi (SLF) bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi (SLF) bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif 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 dibidang jasa konstruksi.

Paragraf 2
Pada Tahap Pembangunan

Pasal 144

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), ayat (5), dan ayat (7), Pasal 17 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 19 ayat (1), Pasal 23 ayat (2), Pasal 72 ayat (1) dan ayat (5), Pasal 87 ayat (4), dan Pasal 100 ayat (3), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap melakukan perbaikan 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 (IMB) 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 (IMB) 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 per seratus) 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 (TABG).

Pasal 145

- (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.

Paragraf 3

Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 146

- (1) Pemilik atau penggunaan bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (4) dan ayat (6), Pasal 69, Pasal 99 ayat (1), Pasal 100 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 101 ayat (1), dan Pasal 106 ayat (3) dan ayat (4), 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 laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi 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

Pasal 147

- (1) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 44 sampai dengan Pasal 51, Pasal 87 ayat (2) dan ayat (4), Pasal 99 ayat (3), dan Pasal 100 ayat (5) dapat dipidana dengan pidana penjara dan atau pidana denda.
- (2) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan atau pidana denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (3) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (tiga) tahun dan atau pidana denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (4) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan atau pidana denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (5) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pasal 148

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan Pasal 16, Pasal 17 ayat (4), Pasal 69 ayat (6), dan Pasal 96 ayat (3) dan ayat (4) sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana dengan pidana penjara dan atau pidana denda.
- (2) Pidana penjara dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. Pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;

- c. Pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 149

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sudah terdaftar atau dalam proses pemeriksaan dan penilaian, tetap dapat diproses permohonannya sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, bangunan gedung yang telah berdiri tetapi belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (3) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, bangunan gedung yang sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung tetapi belum memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak pengundangan Peraturan Daerah ini wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (4) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tetapi tidak sesuai atau tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan perbaikan (retrofitting) bangunan gedung secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 150

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:
 - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung; dan
 - b. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung;yang telah dikeluarkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk/berwenang dinyatakan tetap berlaku.

- (2) Perubahan fungsi, perbaikan, dan atau pemugaran terhadap bangunan gedung yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) baru berdasarkan Peraturan Daerah ini.

Pasal 151

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 19 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Tahun 2011 Nomor 19, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 21) dinyatakan tetap berlaku.

Pasal 152

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Rantepao
pada tanggal 4 April 2013

BUPATI TORAJA UTARA,

FREDERIK BATTI SORRING

Diundangkan di Rantepao
pada tanggal 5 April 2013

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TORAJA UTARA,

LEWARAN RANTELA'BI'

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA TAHUN 2013 NOMOR 1.

