



BUPATI HALMAHERA SELATAN

PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN HALMAHERA SELATAN
NOMOR 6 TAHUN 2016

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI HALMAHERA SELATAN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Wilayah Kabupaten Halmahera Selatan perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
 - c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu **Membentuk** Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Selatan tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. **Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18 ayat (6);**
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara R.I. Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 2043);
 3. Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 4. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara R.I. Tahun 1999 Nomor 54);
 5. Undang-Undang Nomor 46 Tahun 1999 tentang Pembentukan Provinsi Maluku Utara, Kabupaten Buru dan Kabupaten Maluku Tenggara Barat (Lembaran Negara R.I. Tahun 1999 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 3895) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2000 (Lembaran Negara R.I. Tahun 2000 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 3961);
 6. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara R.I. Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 4247);

7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Halmahera Utara, Kabupaten Halmahera Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula, Kabupaten Halmahera Timur dan Kota Tidore Kepulauan di Provinsi Maluku Utara (Lembaran Negara R.I. Tahun 2003 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 4264);
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara R.I. Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 4421);
9. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4725);
11. 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);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5059);
13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5188);
14. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5234);
15. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah);
- 16. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1987 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara R.I. Tahun 1987 Nomor 12);**
- 17. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Pembinaan dan Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara R.I. Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Pembinaan dan Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara R.I. Tahun 2010 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 3957);**
18. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara R.I. Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 4532);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara R.I. Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 4593);

20. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Laporan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah Kepada Pemerintah, Laporan Pertanggung Jawaban Kepala Daerah Kepada DPRD, dan Informasi Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Kepada Masyarakat (Lembaran Negara R.I. Tahun 2007 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 4693);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara R.I. Tahun 2008 Nomor 82, Tamabahan Lemabara Negara R.I. Nomor 4737);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara R.I. Tahun 2010 Nomor 21, Tamabahan Lemabara Negara R.I. Nomor 5103);
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/ PRT/1993, tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri dalam Rangka Penanaman Modal;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/ PRT/ M/ 2006, tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
26. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/ KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
27. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/ KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
28. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/ KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan;
29. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS Tahun 2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/ PRT/ M/ 2006, tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
31. **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;**
32. Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Halmahera Selatan (Lembaran Daerah Kota Ternate Tahun 2011 Nomor 14);
33. Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Nomor 14 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Tahun 2012 Nomor 12);
34. Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Nomor 20 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Halmahera Selatan Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Tahun 2012 Nomor 20 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Tahun 2014 Nomor 2);
35. Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Halmahera Selatan (Lembaran Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Tahun 2016 Nomor 8);

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN HALMAHERA SELATAN
dan
BUPATI HALMAHERA SELATAN**

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN HALMAHERA SELATAN
TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Hamahera Selatan.
2. Kepala Dearah adalah Bupati Halmahera Selatan.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah Kabupaten Halmahera Selatan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Pemerintahan Daerah adalah Bupati Halamahera Selatan dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Halmahera Selatan.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Halmahera Selatan.
6. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh pemerintah daerah dan DPRD Kabupaten Halmahera Selatan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
7. *Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan.*
8. *Kepala Dinas Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan.*
9. 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.
10. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
11. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
12. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
13. Kapling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
14. Mendirikan bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
15. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
16. Garis sempadan ialah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan tidak boleh dibangun bangunan.

17. Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah bilangan pokok perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
18. Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling /pekarangan.
19. Koefisien daerah hijau (KDH) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kapling/pekarangan.
20. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
21. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan .

Pasal 2

Fungsi Bangunan Gedung

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan, kesehatan, laboratorium, Gelanggang Olah Raga dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh Menteri
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten Halmahera Selatan.
- (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh pemerintah daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.
- (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh pemerintah daerah.

Pasal 3

Klasifikasi bangunan

- (1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan rumah tinggal dan sejenisnya;
 - b. Bangunan keagamaan;
 - c. Bangunan perdagangan dan jasa;
 - d. Bangunan industri;
 - e. Bangunan pergudangan;
 - f. Bangunan perkantoran;
 - g. Bangunan transportasi;
 - h. Bangunan pelayanan umum;
 - i. Bangunan khusus; dan
 - j. Bangunan Bersejarah.

- (2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan permanen;
 - b. Bangunan semi permanen;
 - c. Bangunan sementara;
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan di kota klasifikasi I;
 - b. Bangunan di kota klasifikasi II;
 - c. Bangunan di kota klasifikasi III;
 - d. Bangunan di kawasan khusus/tertentu;
 - e. Bangunan di pedesaan.

(klasifikasi I, II, III dapat didasarkan pada radius terhadap pusat kota, atau berdasarkan fungsi wilayah, dan sebagainya, yang ditetapkan oleh Bupati)
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan di tepi jalan utama;
 - b. Bangunan di tepi jalan arteri;
 - c. Bangunan di tepi jalan kolektor;
 - d. Bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal);
 - e. Bangunan di jalan lingkungan;
 - f. Bangunan di tepi jalan desa;
 - g. Bangunan di tepi jalan setapak;
 - h. Bangunan sesuai tipologi;**
- (5) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan bertingkat rendah (satu s.d dengan dua lantai);
 - b. Bangunan bertingkat sedang (tiga s.d lima lantai);
 - c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas);
- (6) Menurut luasnya; bangunan di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan dengan luas kurang dari 100 m²;
 - b. Bangunan dengan luas 100 - 500 m²;
 - c. Bangunan dengan luas 500 – 1000 m²;
 - d. Bangunan dengan luas diatas 1000 m².
- (7) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan pemerintah;
 - b. Bangunan swasta.

BAB II
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Pertama
Umum
Pasal 4

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

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi
Pasal 5

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sesuai yang diatur dalam undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang meliputi;
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. Izin mendirikan bangunan gedung;
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 6

- (1) *Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) huruf a. adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/ kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, HPL, dan hak pakai, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa girik, pethuk akta jual beli, dan akta/ bukti ke-pemilikan lainnya.*
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) huruf a. pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan bangunan gedung.

Pasal 7

- (1) Status kepemilikan atas gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) huruf b. merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksud untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan yang berlaku.

Pasal 8

- (1) Izin mendirikan bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) huruf c adalah surat dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) IMB dimaksud untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib bangunan;
- (3) Orang, badan/lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Halmahera Selatan, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati untuk mendapatkan IMB.

Bagian ketiga
Persyaratan Tata Bangunan
Paragraf 1
Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 9
Peruntukan lokasi

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur di dalam:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Halmahera Selatan
 - b. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten Halmahera Selatan
 - c. Rencana Tata Ruang bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan BAPPEDA Kabupaten Halmahera Selatan dan atau unit lain yang ditunjuk oleh Bupati;
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara cuma-cuma pada *Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan* dan atau unit lain yang ditunjuk oleh Bupati;
- (4) Untuk membangun di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati.

Pasal 10
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan;
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60%.

Pasal 11
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum;
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 12
Koefisien Daerah Hijau (KDH)

- (1) Koefisien daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%.

Pasal 13
Ketinggian Bangunan

- (1) Ketentuan bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang;
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala DPU dan KIMPRASWIL dengan pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya;
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 14
Garis Sempadan

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan;
- (2) Letak garis sempadan fondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), bilangan tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan /pagar;
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan;
- (4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/ sungai;
- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
- (6) Garis terluar suatu teritis/*oversteck* yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang perbatasan dengan tetangga;
- (7) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu teritis/*oversteck* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah;
- (8) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/ jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga;
- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 15
Garis Sempadan, pantai dan sungai

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai/ danau/ sungai, apabila tidak ditentukan lain adalah sebesar 100 m dari

garis pasang tertinggi untuk bangunan gedung di tepi pantai, dan 50 m untuk bangunan gedung di tepi danau / sungai.

- (2) Besarnya garis sempadan pantai / danau / sungai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli.

Pasal 16 **Jarak Antar Bangunan**

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 4 meter;
- (2) Setiap bangunan harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling;
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya tambah dengan 0.5 meter.
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antara bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2 **Arsitektur Bangunan Gedung** **Pasal 17**

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan sebagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur Kabupaten Halmahera Selatan.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan ciri khas arsitektur lokal khusus untuk bangunan pemerintah dan atau bangunan umum lainnya

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas;
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan;
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/ berada diatas sungai/ saluran/ selokan/ parit pengairan;
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar > 50 m, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Paragraf 3 **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan** **Pasal 19**

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang mempunyai jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

sesuai dengan PP Nomor : 51 tahun 1993 pasal 2 ayat (1) dan pasal 3 serta KC. 11/MENLH/3/94;

- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata, pelabuhan, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- (5) Bagi permohonan Izin Mendirikan Bangunan dalam mengajukan PIMB harus disertai Rekomendasi dari Instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- (6) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut oleh Bupati.

Paragraf 4

Rencana tata bangunan dan lingkungan

Pasal 20

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

Bagian Keempat

Persyaratan Kendalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Persyaratan Keselamatan

Pasal 21

Ketahanan Konstruksi

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur;
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatkan mempunyai tingkat gaya angin gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (6) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun

baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 22

Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mall, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku

Pasal 23

Persyaratan Bahan Bangunan

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

Paragraf 2

Pasal 24

Jaringan Air Bersih

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

Pasal 25

Jaringan Air Hujan

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota;
- (2) Jika hal dimaksud ayat (1) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan

- (3) Saluran air hujan:
 - a. Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
 - b. Saluran tersebut di atas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
 - c. Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 26 **Jaringan Air kotor**

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota;
- (3) Jika dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan;
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah;
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 27 **Tempat Pembuangan Sampah**

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

Pasal 28 **Penghawaan Dalam Bangunan**

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/ buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang;
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku;
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yan bersebelahan;

- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang berventilasi;
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat;
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman standar teknis yang berlaku.

Pasal 29

Pencahayaan dalam Bangunan

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

Paragraf 3

Persyaratan Kemudahan/ Aksesibilitas

Pasal 30

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

Pasal 31

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 32

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas **3 (tiga)** harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) harus disediakan didalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku

Pasal 35

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. Tempat parkir;
 - c. Sarana transportasi vertikal;
 - d. Sarana tata udara;

- e. Fasilitas penyanggah cacat;
- f. Sarana penyelamatan.

Bagian Kelima
Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan
Pasal 36

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

BAB III
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum
Pasal 37

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

Bagian Kedua
Pembangunan
Pasal 38

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

Pasal 39

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m² dapat dilakukan oleh orang yang ahli /berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Bupati;

- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan;
- (4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (5) Perencana bangunan terdiri atas :
 - a. Perencanaan arsitektur ;
 - b. Perencanaan konstruksi ;
 - c. Perencanaan utilitas;
 yang disertai dengan rencana kerja dan Syarat- Syarat Pekerjaan (RKS)
- (6) Ketentuan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan:
 - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan DPU;
 - b. Pekerjaan pemeliharaan /perbaikan bangunan, antara lain :
 - Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 - Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 - Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 - Memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m²;
 - Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 - Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli.
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dan ayat (2) terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 40

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Pasal 41

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab III peraturan daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Bagian Keempat
Pelestarian
Pasal 42**

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

**Bagian Kelima
Pembongkaran
Pasal 43**

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

**BAB IV
PERIZINAN BANGUNAN
Bagian Pertama
Izin mendirikan/Mengubah Bangunan (IMB)**

**Arahan Perencanaan
Pasal 45**

- (1) Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan, secara Cuma-Cuma kepada dinas/instansi yang menangani perizinan kota/tata bangunan, tentang rencana-rencana mendirikan /mengubah bangunan yang meliputi:
 - a. Jenis/peruntukan bangunan;

- b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. Jumlah lantai/lapis bangunan di atas/di bawah permukaan tanah yang diizinkan;
- d. Garis sempadan yang berlaku;
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
- g. Koefisien Daerah Hijau (KDH)
- h. Persyaratan-persyaratan bangunan;
- i. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
- j. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Paragraf 2
**Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan/
 Mengubah Bangunan (PIMB)**
Pasal 46

- (1) Pengajuan IMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Lembar isian Pengajuan IMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Bupati;
- (3) Pengajuan IMB harus dilampiri dengan :
 - a. Gambar Situasi
 - b. Gambar Rencana Bangunan
 - c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari dua lantai);
 - d. Advice Camat yang bersangkutan;
 - e. Salinan atau fotokopi bukti pemilikan tanah;
 - f. Persetujuan/izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya.

Pasal 47

- (1) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan mengadakan Pemeriksaan Pengajuan IMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku;
- (2) Pemeriksaan terhadap Pengajuan IMB dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma;
- (3) Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Halmahera Selatan memberikan tanda terima Pengajuan IMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (4) Dalam jangka waktu 2 sampai dengan 6 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), Dinas Pekerjaan Umum dan Kimpraswil Kabupaten Halmahera Selatan menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayarkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak Pengajuan IMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik;
- (5) Dalam hal permohonan Pengajuan IMB sebagaimana dimaksud ayat (4,) di terima Dinas Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan selanjutnya mengeluarkan Rekomendasi yang diteruskan ke Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Halmahera Selatan untuk selanjutnya dapat diproses IMB nya
- (6) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (4), untuk Pengajuan IMB yang memenuhi persyaratan teknik
- (7) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (6), Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan Selatan memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik;
- (8) Untuk Pengajuan IMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Dinas Pekerjaan

Umum dan kimpraswil Kabupaten Halmahera Selatan, kemudian untuk diajukan kembali.

Paragraf 3
Keputusan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan
Pasal 48

- (1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Izin Sementara;
- (2) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditandatangani oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya;
- (3) Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan;
 - a. Pemohon yang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Izin Mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Surat Izin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya;
 - b. Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Izin Mendirikan Bangunan dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun.

Pasal 49

- (1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila
 - a. Apabila bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan seperti diatur pada BAB IV;
 - b. Karena persyaratan/ketentuan dimaksud pasal 38 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi;
 - c. Bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Halmahera Selatan
 - d. Apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - e. Apabila bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
 - f. Apabila sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;
 - g. Apabila tanah bangunan untuk kesehatan (*hygienic*) tidak mengizinkan;
 - h. Apabila rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
 - i. Apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh pemerintah;
 - j. Apabila pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah;
 - k. Apabila bertentangan dengan undang-undang, Peraturan Daerah Tingkat I atau Peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 50

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal:

- (1) Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- (2) Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan;
- (3) Pemeliharaan/Perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
- (4) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Ditempatkan di halaman belakang;
- b. Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan pasal 37 Peraturan Daerah ini;
- (5) Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
- (6) Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
- (7) Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh Izin dari Bupati untuk paling lama satu (1) bulan ;
- (8) Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 51

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

- (1) Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;
- (2) Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau sayarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;
- (3) Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan
- (4) Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan daerah lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan daerah ini;
- (5) Mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah;

Pasal 52

- (1) Bupati Kepala Daerah dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
 - a. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
 - b. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
 - c. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - d. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan;
- (2) Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk surat Keputusan Bupati kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya;
- (3) Sebelum keputusan dimaksud ayat (2) pasal ini dikeluarkan, Pemegang Izin terlebih dahulu diberitahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Kimpraswil Kabupaten Halmahera selatan tentang:
 - a. Saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
 - b. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;
 - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan;

- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB;
- (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana ayat (1) pasal ini, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka pemohon dapat memulai pekerjaannya;
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 54

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat;
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 55

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku;
- (2) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;
- (3) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan;
- (4) Pemegang izin bangunan diwajibkan sedikit-sedikitnya menyediakan satu WC sementara bila pekerjaan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi.

Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 56

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin;
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas;
- (3) Petugas Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan berwenang untuk :
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat , demikian pula alat-alat yang diangkap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatn umum;

- d. Memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
- Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 - Peringatan tertulis dari Dinas Pekerjaan Umum dan Kimpraswil Kabupaten Halmahera selatan tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 57

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*);
 - c. Foto kopi tanda pembayaran retribusi;
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pasal ini kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Kimpraswil Kabupaten Halmahera selatan atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan;

Pasal 58

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

Pasal 59

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya;
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/ konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali;
- (3) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis;
- (4) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis;

Pasal 60

Pengawasan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas Pekerjaan Umum dan Kimpraswil Kabupaten Halmahera selatan dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan sertifikat laik fungsi beserta lampirannya;
- (2) Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF;

- (3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan pemilik tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati akan mencabut IPB yang telah diterbitkan.

Bagian keempat
Permohonon Mererobohkan Bangunan

Pasal 61
Petunjuk Merobohkan Bangunan

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
 - a. Rapuh;
 - b. Membahayakan keselamatan umum;
 - c. Tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunan;
- (3) Sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan yang meliputi;
 - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. Persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. Cara merobohkan bangunan;
 - d. Hal-hal yang dianggap perlu.

Pasal 62
Perencanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencanaan bangunan;
- (2) Ketentuan ayat (1) ini tidak berlaku bagi :
 - a. Bangunan sederhana;
 - b. Bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:
 - a. Sistem merobohkan bangunan;
 - b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 63

Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB)

- (1) PMB harus diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Kimpraswil Kabupaten Halmahera Selatan;
- (2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Bupati.

Pasal 64
Penerbitan Keterangan Persetujuan PMB

- (1) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan mengadakan penelitian atas PMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknis dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PMB diajukan;
- (2) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan memberikan tanda terima PMB apabila persyaratan administrasi telah dipenuhi;
- (3) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan memberikan rekomendasi aman atas

rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Pasal 65

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas;
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Pasal 66

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas;
- (2) Petugas berwenang:
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
 - b. Pemeriksaan perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
 - c. Melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerjaan, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

BAB V RETRIBUSI

Bagian Pertama Umum

Pasal 67

- (1) Sebelum memulai pekerjaan, pemohon IMB wajib membayar retribusi terlebih dahulu;
- (2) Besarnya retribusi diberitahukan kepada pemohon secara tertulis;
- (3) Pembayaran retribusi IMB tersebut ayat (1) dilakukan selambat-lambatnya 15 hari kerja setelah surat pemberitahuan diterima oleh pemohon;
- (4) Retribusi yang telah dibayarkan tidak bisa diminta kembali;
- (5) Balik nama atas IMB dikenakan biaya retribusi sebesar 10% dari besarnya perhitungan kembali retribusi IMB yang bersangkutan.

Pasal 67

Biaya Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

- (1) Biaya IMB terdiri dari :
 - a. Biaya formolir pendaftaran;
 - b. Biaya pemeriksaan gambar/koreksi gambar yang meliputi arsitektur dan konstruksi;
 - c. Biaya pengawasan;
 - d. Biaya sempadan;
 Besarnya akan ditetapkan dengan keputusan Bupati;

- (2) Besarnya biaya-biaya tersebut pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan pada nilai bangunan, lokasi bangunan, status bangunan, kelas bangunan, tingkat bangunan, dan luas lantai bangunan.

BAB VI PENGAWASAN

Pasal 68

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan Daerah ini ditugaskan kepada Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Halmahera Selatan atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 69

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

BAB VII SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 70

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Pasal 71

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 70 dapat berupa :
- a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. Perintah pembokaran bangunan gedung.

- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 72

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan / atau denda paling banya 15 % dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/ atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan / atau denda paling banayak 20% dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

Pasal 73

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
 - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
 - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.
- (3) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku .

BAB VIII PENYIDIKAN

Pasal 74

- (1) Selain oleh Pejabat penyidik umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku;
- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini berwenang:
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;

- c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa seseorang tersangka dan memeriksa Tanda Pengenal diri tersangka;
- d. Melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
- e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- f. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
- g. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat Bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

BAB IX PERATURAN-PERALIHAN

Pasal 75

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum peraturan Daerah telah memiliki Izin Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB/IPB menurut peraturan daerah ini;
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung, sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki izin Mendirikan Bangunan. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun;
- (3) Izin Mendirikan Bangunan dimaksud ayat (2) pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana Pemerintah Daerah Kabupaten Halmahera Selatan;
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB X KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 76

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang Teknis Pelaksanaannya akan diatur kemudian dengan Peraturan Bupati;
- (3) Untuk jenis, besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis dari Menteri PU dan PERA sebelum dikeluarkannya IMB.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 77

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

Ditetapkan di Labuha
pada tanggal 26 Oktober 2016

BUPATI HALMAHERA SELATAN,

BAHRAIN KASUBA

Diundangkan di Labuha
pada tanggal 30 Desember 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN HALMAHERA SELATAN,

HELMY SURYA BOTUTIHE
NIP. 19650621 198603 1001

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HALMAHERA SELATAN TAHUN 2016
NOMOR 6

Salinan Sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM

TTD
ILHAM ABUBAKAR
Nip. 19690307 200212 1 008

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN HALMAHERA SELATAN
PROVINSI MALUKU UTARA
(NOMOR 4 TAHUN 2016)



BUPATI HALMAHERA SELATAN

PROVINSI MALUKU UTARA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN HALMAHERA SELATAN

NOMOR 6 TAHUN 2016

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bahwa penyelenggaraan bangunan gedung adalah pada prinsipnya untuk meningkatkan kualitas tempat tinggal, melakukan kegiatan sosial dan ibadah, aktifitas ekonomi dan kegiatan-kegiatan lainnya untuk menunjang keberlangsungan hidup masyarakat yang berkualitas yakni sesuai dengan perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian bangunan gedung yang aman mudah digunakan, serta sehat secara fisik dan lingkungan

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Halmahera Selatan merupakan perangkat hukum yang sangat penting dilakukan mengingat amanat undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta peraturan perundang-undangan pendukung lainnya guna tertibnya penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Halmahera Selatan yang sesuai fungsi dengan persyaratan dan standar teknis yang diisyaratkan dengan melibatkan peran serta masyarakat.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Pengklasifikasian bangunan gedung pada pasal yang dimaksudkan untuk kepentingan penerapan persyaratan administrasi dan/atau teknis bangunan gedung yang harus dipenuhi, dan dapat dikaitkan dengan besaran retribusi yang harus dibayar.

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10
Cukup jelas
Pasal 11
Cukup jelas
Pasal 12
Cukup jelas
Pasal 13
Cukup jelas
Pasal 14
Cukup jelas
Pasal 15
Cukup jelas
Pasal 16
Cukup jelas
Pasal 17
Cukup jelas
Pasal 18
Cukup jelas
Pasal 19
Cukup jelas
Pasal 20
Cukup jelas
Pasal 21
Cukup jelas
Pasal 22
Cukup jelas
Pasal 23
Cukup jelas
Pasal 24
Cukup jelas
Pasal 25
Cukup jelas
Pasal 26
Cukup jelas
Pasal 27
Cukup jelas
Pasal 28
Cukup jelas
Pasal 29
Cukup jelas
Pasal 30
Cukup jelas
Pasal 31
Cukup jelas
Pasal 32
Cukup jelas
Pasal 33
Cukup jelas
Pasal 34
Cukup jelas
Pasal 35
Cukup jelas
Pasal 36
Cukup jelas
Pasal 37
Cukup jelas
Pasal 38
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas
Pasal 40
Cukup jelas
Pasal 41
Cukup jelas
Pasal 42
Cukup jelas
Pasal 43
Cukup jelas
Pasal 44
Cukup jelas
Pasal 45
Cukup jelas
Pasal 46
Cukup jelas
Pasal 47
Cukup jelas
Pasal 48
Cukup jelas
Pasal 49
Cukup jelas
Pasal 50
Cukup jelas
Pasal 51
Cukup jelas
Pasal 52
Cukup jelas
Pasal 53
Cukup jelas
Pasal 54
Cukup jelas
Pasal 55
Cukup jelas
Pasal 56
Cukup jelas
Pasal 57
Cukup jelas
Pasal 58
Cukup jelas
Pasal 59
Cukup jelas
Pasal 60
Cukup jelas
Pasal 61
Cukup jelas
Pasal 62
Cukup jelas
Pasal 63
Cukup jelas
Pasal 64
Cukup jelas
Pasal 65
Cukup jelas
Pasal 66
Cukup jelas
Pasal 67
Cukup jelas

Pasal 68
Cukup jelas
Pasal 69
Cukup jelas
Pasal 70
Cukup jelas
Pasal 71
Cukup jelas
Pasal 71
Cukup jelas
Pasal 72
Cukup jelas
Pasal 73
Cukup jelas
Pasal 74
Cukup jelas
Pasal 75
Cukup jelas
Pasal 76
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HALMAHERA SELATAN NOMOR
6