

**BUPATI PARIGI MOUTONG  
PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN PARIGI MOUTONG  
NOMOR 6 TAHUN 2016**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI PARIGI MOUTONG,**

- Menimbang** : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat** :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Parigi Moutong Di Provinsi Sulawesi Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4185);
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
  5. 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);
  6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor : 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

**Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PARIGI MOUTONG  
dan  
BUPATI PARIGI MOUTONG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Parigi Moutong.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Parigi Moutong.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Pengembang adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pengadaan dan/ atau pengolahan tanah dan/atau bangunan serta sarana dan prasarana dengan maksud untuk dijual dan/atau disewakan.
6. Pengembang Individu/Perseorangan adalah orang/perseorangan yang melakukan kegiatan pengadaan dan/atau pengolahan tanah dan/atau bangunan serta sarana dan prasarana dengan maksud untuk dijual dan/atau disewakan.
7. 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.
8. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah/Pemerintah Daerah yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik Negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
11. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat serta kearifan lokal sesuai dengan budayanya.
12. Bangunan tradisional adalah bangunan gedung yang dibangun dengan menggunakan sebagian atau seluruhnya arsitektur, simbol, ornamen yang terdapat bangunan gedung adat.
13. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
14. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
15. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
16. Pemilik bangunan gedung adalah orang, kelompok orang, perkumpulan atau badan hukum yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
17. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang, kelompok orang atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawasan/manajemen konstruksi, termasuk mengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya sesuai ketentuan izin yang berlaku serta memiliki izin kerja.
18. Pengguna bangunan gedung adalah orang, kelompok orang atau badan hukum sebagai pemilik atau bukan pemilik bangunan gedung yang menggunakan/memanfaatkan/mengelola bangunan gedung untuk suatu kegiatan tertentu, baik sebagian atau keseluruhan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

19. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
20. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
21. Pemeriksaan berkala bangunan gedung adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
22. Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.
23. Pendataan bangunan gedung adalah kegiatan pengumpulan data suatu bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses izin mendirikan bangunan gedung, proses sertifikasi laik fungsi bangunan gedung, dan pembongkaran bangunan gedung, serta mendata dan mendaftarkan bangunan gedung yang telah ada.
24. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
25. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
26. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk perkerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
27. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
28. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
29. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
30. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB gedung.
31. Garis Sempadan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat GSB 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.
32. Garis Sempadan Jalan, yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
33. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

36. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
37. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
38. Ketinggian bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
39. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
40. Sertifikat Laik Fungsi, yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
41. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
42. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
43. Karakteristik bangunan gedung adalah kekhasan atau ciri bangunan gedung dilihat dari segi bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunannya serta lingkungan yang ada di sekitarnya.
44. Keterangan Rencana Kabupaten, yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi diluar wilayah perkotaan Parigi.
45. Keterangan Rencana Perkotaan yang selanjutnya disingkat KRP adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi yang tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan.
46. Surat Keterangan Rencana Kabupaten, yang selanjutnya disingkat SKRK adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah kepada orang/ perseorangan/badan hukum yang akan mengajukan PIMB yang berisi tentang KRK.
47. Surat Keterangan Rencana Perkotaan, yang selanjutnya disingkat SKRP adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah kepada orang/ perseorangan/badan hukum yang akan mengajukan PIMB yang berisi tentang KRP.
48. Dampak lingkungan adalah perubahan lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.
49. Dampak penting adalah perubahan lingkungan yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu usaha atau kegiatan.
50. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan, yang selanjutnya disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
51. Analisis Dampak Lalu Lintas, yang selanjutnya disebut Andalalin adalah serangkaian kegiatan kajian mengenai dampak lalu lintas dari pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil Andalalin.
52. Dampak Lalu Lintas adalah pengaruh yang mengakibatkan perubahan tingkat pelayanan lalu lintas menjadi tingkat yang lebih rendah, diakibatkan oleh suatu kegiatan dan/atau usaha pada unsur jaringan transportasi jalan.
53. Upaya Pengelolaan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat UKL adalah rencana kerja dan/atau pedoman kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.

54. Upaya Pemantauan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat UPL adalah rencana kerja dan/atau pedoman kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.
55. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Parigi Moutong, yang selanjutnya disingkat RTRW Daerah adalah hasil perencanaan tata ruang yang memuat rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah Daerah.
56. Rencana Detail Tata Ruang, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah hasil perencanaan tata ruang yang memuat tentang peraturan zonasi dan merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran lebih lanjut dari RTRW Daerah.
57. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana pelaksanaan, umum dan panduan rancangan, dan pedoman pengendalian.
58. Peraturan zonasi adalah peraturan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut dari pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
59. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
60. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
61. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
62. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
63. Pengawasan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
64. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
65. Standar Nasional Indonesia, yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

## **BAB II RUANG LINGKUP**

### **Pasal 2**

Ruang lingkup pengaturan bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

## **BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

### **Pasal 3**

- (1) Fungsi bangunan gedung ditetapkan berdasarkan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan bangunannya.

- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
  - f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

#### **Pasal 4**

Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dapat berbentuk :

- a. bangunan rumah tinggal tunggal;
- b. bangunan rumah tinggal deret;
- c. bangunan rumah tinggal susun; atau
- d. bangunan rumah tinggal sementara.

#### **Pasal 5**

Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b dapat berbentuk :

- a. bangunan masjid, mushallah, langgar, surau;
- b. bangunan gereja, kapel;
- c. bangunan pura;
- d. bangunan vihara;
- e. bangunan kelenteng; atau
- f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

#### **Pasal 6**

Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c dapat berbentuk :

- g. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran pemerintah, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
- h. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall, rumah makan, dan sejenisnya;
- i. bangunan gedung perindustrian seperti bangunan gedung industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, termasuk bangunan gedung yang digunakan untuk penangkaran, pemeliharaan, dan/atau penggemukan hewan/satwa dalam rangka usaha;
- j. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
- k. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
- l. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal angkutan umum, halte pemberhentian angkutan umum, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan;
- m. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; atau
- n. bangunan gedung dengan fungsi usaha lainnya.

#### **Pasal 7**

Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d dapat berbentuk :

- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti pendidikan anak usia dini, sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa, termasuk bangunan gedung untuk tempat kursus dan/atau pelatihan, dan pesantren;

- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit, termasuk panti-panti dan pelayanan kesehatan alternatif atau sejenisnya;
- c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat, bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cara budaya, dan sejenisnya;
- d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, dan laboratorium kebakaran; atau
- e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga, hall, dan sejenisnya.

#### **Pasal 8**

Bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf e dapat berbentuk :

- a. bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi misalnya bangunan gedung untuk pangkalan militer; dan
- b. bangunan gedung dengan tingkat risiko bahaya tinggi misalnya bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

#### **Pasal 9**

Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf f dapat berbentuk bangunan rumah-toko (ruko), rumah-kantor (rukan), mall-apartmen-perkantoran, atau mal-apartmen-perkantoran-perhotelan, dan sejenisnya.

#### **Pasal 10**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 9 diklasifikasikan berdasarkan :
  - a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat risiko kebakaran;
  - d. zonasi gempa;
  - e. tingkat kerawanan bencana lainnya;
  - f. lokasi;
  - g. ketinggian; dan/atau
  - h. kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan tingkat kerawanan bencana lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi bangunan gedung tingkat kerawanan bencana tinggi, tingkat kerawanan bencana sedang, dan tingkat kerawanan bencana rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

#### **Pasal 11**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan PIMB harus sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

#### **Pasal 12**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui revisi penetapan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sepanjang masih sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2).
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru dan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.
- (6) Dalam hal perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diikuti dengan pembangunan, rehabilitasi dan/atau renovasi bangunan gedung dan/atau prasarannya, pengusulannya harus melalui proses perizinan baru.

#### **Pasal 13**

Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung terhadap kepemilikan, fungsi, klasifikasi, dan peruntukan bangunan gedung, serta sarana dan prasarana bangunan gedung.

### **BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 14**

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

#### **Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 15**

Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 meliputi :

- a. status kepemilikan hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. IMB.

#### **Paragraf 2 Status Kepemilikan Hak Atas Tanah**

#### **Pasal 16**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
- (3) Pendirian bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain hanya dapat dilakukan berdasarkan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

### **Paragraf 3** **Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 17**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung,
- (3) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dikecualikan terhadap bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai status kepemilikan bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Bupati.

### **Paragraf 4** **IMB**

#### **Pasal 18**

- (1) Setiap orang dan/atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung termasuk rehabilitasi atau renovasinya wajib memiliki IMB.
- (2) IMB gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yakni :
  - a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
  - b. membuat lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;
  - c. membuat kolam hias, taman dan patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
  - d. mendirikan kandang hewan peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup> (dua belas meter kubik); dan
  - e. bangunan sementara atau darurat.
- (4) Pemerintah Daerah wajib memberikan SKRK atau SKRP untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan PIMB.
- (5) SKRK dan SKRP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;

- c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
  - i. jaringan utilitas kota.
- (6) Dalam SKRK atau SKRP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat juga dicantumkan ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (7) SKRK atau SKRP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

#### **Pasal 19**

- (1) Pengajuan PIMB wajib dilengkapi dengan persyaratan dokumen:
- a. administrasi; dan
  - b. rencana teknis.
- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
  - c. data pemilik bangunan;
  - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
  - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dan/atau bukti setoran pajak bumi dan bangunan tahun berkenaan; dan
  - f. dokumen AMDAL dan surat keputusan kelayakan lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan atau Dokumen UKL/UPL dan rekomendasi UKL/UPL bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan .
  - g. dokumen Andalalin bagi bangunan gedung yang berpengaruh pada tingkat pelayanan jaringan jalan di sekitarnya.
- (3) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
- a. SKRK/SKRP;
  - b. gambar rencana/arsitektur bangunan;
  - c. gambar sistem struktur;
  - d. gambar sistem utilitas;
  - e. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
  - f. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
  - g. data penyedia jasa perencanaan bagi yang diwajibkan.

#### **Pasal 20**

Dokumen PIMB disampaikan kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

#### **Pasal 21**

- (1) Terhadap dokumen PIMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) dan (3) dilakukan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan.
- (2) Terhadap dokumen PIMB yang telah lengkap baik dokumen administrasi maupun rencana teknisnya dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
- (3) Untuk kepentingan penilaian/evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan pengecekan lapangan.
- (4) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung di atas/di bawah tanah, air, atau prasarana/sarana umum, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, dan di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan, harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Perangkat Daerah terkait.
- (5) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung di daerah yang

berpotensi atau rawan bencana alam harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Badan Penanggulangan Bencana Daerah.

- (6) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung yang diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup, harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dan Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

#### **Pasal 22**

- (1) Persetujuan pemberian IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) dapat ditangguhkan dalam hal :
  - a. persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis kurang atau tidak lengkap; dan/atau
  - b. terjadi sengketa hukum antara pemohon dengan pihak ketiga terkait dengan persoalan status kepemilikan tanah dan/atau rencana pendirian bangunan gedungnya.
- (2) PIMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) ditolak apabila :
  - a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau
  - b. terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang bersangkutan, dinyatakan tidak layak lingkungan oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Penangguhan atau penolakan persetujuan pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian, penangguhan dan penolakan IMB diatur dalam Peraturan Bupati.

#### **Pasal 23**

- (1) Setiap permohonan IMB dikenakan retribusi IMB.
- (2) Besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur tersendiri dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang Retribusi Perizinan Tertentu.
- (3) Pemohon membayar retribusi IMB ke kas daerah berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu menerbitkan permohonan IMB setelah diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

### **Bagian Ketiga**

#### **Persyaratan Teknis Bangunan Gedung**

##### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 24**

Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

##### **Paragraf 2**

#### **Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan**

#### **Pasal 25**

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi :

- a. persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung;
- b. persyaratan intensitas bangunan gedung;
- c. persyaratan arsitektur bangunan gedung;
- d. persyaratan pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; dan
- e. persyaratan pengendalian dampak lalu lintas untuk bangunan gedung tertentu.

#### **Pasal 26**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a, setiap pendirian bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana umum:
  - a. fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL; dan
  - b. dampaknya tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal RDTR dan/atau RTBL belum ditetapkan, Bupati dapat memberikan pertimbangan dalam pendirian bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan Peraturan Perundang-undangan dengan tetap mengadakan peninjauan seperlunya terhadap rencana tata ruang dan tata bangunan yang telah ada.
- (3) Bangunan gedung yang dibangun di atas/di bawah tanah, air, atau prasarana/sarana umum, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, dan di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Perangkat Daerah terkait.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun di Daerah yang berpotensi atau rawan bencana alam harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Penanggulangan Bencana Daerah.
- (5) Bangunan gedung yang pendiriannya diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dan Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

#### **Pasal 27**

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW Daerah, RDTR dan RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf a kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Daerah, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (4) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemerintah Daerah dapat memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

#### **Pasal 28**

- (1) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b meliputi :
  - a. persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan jarak bebas bangunan gedung.
- (2) Untuk memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang, dan renggang.
- (4) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah.
- (5) Besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan dengan mempertimbangkan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.
- (6) Apabila KDB dan/atau KLB belum ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL, Bupati dapat menetapkan berdasarkan pertimbangan dan pendapat teknis dari TABG.

- (7) Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Bupati dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan/lingkungan tertentu dengan persyaratan :
- a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam rencana tata ruang;
  - b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang GSJ yang dimiliki;
  - c. untuk persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;
  - d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;
  - e. dimungkinkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB diantara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan; dan
  - f. bagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum, dapat diberikan kompensasi berupa penambahan besarnya KDB, JLB/KLB.

#### **Pasal 29**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
  - a. GSB dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak bebas bangunan gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.

#### **Pasal 30**

- (1) Ketentuan mengenai GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf a ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau Peraturan Bupati.
- (2) GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan muka dan garis sempadan samping dan belakang bangunan gedung.
- (3) Penetapan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (4) Apabila GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap PIMB dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.
- (5) Bupati berwenang memberikan pembebasan dari ketentuan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dimana penempatan bangunannya tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.

#### **Pasal 31**

- (1) Ketentuan mengenai jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf b ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Penetapan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
- (3) Apabila jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan jarak bebas bangunan gedung yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap PIMB dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.

- (4) Bupati berwenang untuk memberikan pembebasan dari ketentuan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sepanjang penempatan bangunan tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dan besaran jarak bebas bangunan diatur dalam Peraturan Bupati.

#### **Pasal 32**

- (1) Halaman muka, samping, dan belakang dari suatu bangunan harus dipisahkan dari jalan, sungai, atau selokan menurut cara yang ditetapkan oleh Bupati, dengan memperhatikan keamanan, kenyamanan, serta keserasian lingkungan.
- (2) Dalam hal pemisah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk pagar, penetapan mengenai desain dan spesifikasinya harus memperhatikan hal-hal berikut :
  - a. sedapat mungkin digunakan tanaman hidup sebagai pagar;
  - b. penggunaan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum tidak diperkenankan; dan
  - c. bangunan pagar harus menyisakan bagian yang tembus pandang.
- (3) Dalam hal yang khusus Bupati dapat memberikan pembebasan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan (aksesibilitas), keserasian lingkungan, dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

#### **Pasal 33**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

#### **Pasal 34**

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, baik bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunannya harus dirancang :
  - a. dengan mempertimbangkan kaidah estetika, bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya;
  - b. agar dapat memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian; dan
  - c. untuk sedapat mungkin mampu mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh bencana alam.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Setiap bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus serasi dengan bangunan yang dilestarikan tersebut.
- (4) Bupati menetapkan kaidah arsitektur bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis TABG, dan mempertimbangkan pendapat publik.

#### **Pasal 35**

- (1) Tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.  
Pertimbangan fungsi ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (2) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

- (3) Pertimbangan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.
- (4) Perancangan ruang dalam bangunan gedung fungsi hunian sekurang-kurangnya memiliki ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.
- (5) Perancangan ruang dalam bangunan gedung fungsi ibadah sekurang-kurangnya memiliki ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan ibadah, dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, atau fasilitas lain yang diperlukan dalam rangka ibadah.
- (6) Perancangan ruang dalam bangunan gedung selain fungsi hunian sekurang-kurangnya memiliki ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (7) Bangunan gedung selain fungsi hunian tertentu, wajib dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, dan/atau ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.

### **Pasal 36**

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) RTH pada tapak bangunan gedung luasannya didasarkan pada ketentuan KDB dan peruntukan bangunan yang berlaku di kewasannya yang meliputi :
  - a. menjamin tersedianya RTH pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;
  - b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;
  - c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen lansekap lingkungannya; dan
  - d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.
- (4) Pengembang atau orang (individu) yang membangun kawasan perumahan dan/atau kapling siap bangun wajib menyediakan lahan untuk RTH dan sumur resapan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (5) Besarnya RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (3) minimal 30% dari luas lahan atau harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
- (6) Apabila RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (5) belum ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL, Bupati dapat membuat ketetapan yang bersifat sementara untuk lokasi/lingkungan yang terkait dengan setiap permohonan bangunan.

### **Pasal 37**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf d, pendirian bangunan gedung yang menurut Peraturan Perundang-undangan diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup harus memiliki dokumen AMDAL.
- (2) Dalam hal pendirian bangunan gedung yang menurut Peraturan Perundang-undangan menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan hidup harus memiliki dokumen UKL/UPL.
- (3) Pelaksanaan studi AMDAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan UKL/UPL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan.

### **Pasal 38**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan pengendalian dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf e, pendirian bangunan gedung yang menurut Peraturan Perundang-undangan diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lalu lintas di sekitarnya harus memiliki dokumen Andalalin.
- (2) Pelaksanaan studi Andalalin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan.

### **Paragraf 2**

#### **Persyaratan Keandalan Bangunan gedung**

### **Pasal 39**

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

### **Pasal 40**

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

### **Pasal 41**

- (1) Untuk mendukung kemampuan beban muatan, struktur bangunan gedung harus direncanakan kuat/kokoh dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan terhadap pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa, banjir, rob, angin, jamur, korosi, dan serangga perusak.
- (3) Untuk mendukung kemampuan menahan pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh gempa sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara "daktail" sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri apabila terjadi keruntuhan.
- (5) Ketentuan mengenai pembebanan, ketahanan bangunan gedung terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 42**

- (1) Untuk mendukung kemampuan menahan pengaruh banjir dan/atau rob, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh banjir dan/atau rob sesuai dengan tingkat kerawanannya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung beraktivitas secara normal atau menyelamatkan diri apabila tergenang air atau terkena bencana banjir.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan bangunan gedung terhadap banjir dan/atau rob dan perhitungan strukturnya diatur dalam Peraturan Bupati.

### **Pasal 43**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menerapkan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran.

- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 44**

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 45**

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 46**

- (1) Bangunan gedung dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bahan peledak.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 47**

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

#### **Pasal 48**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Bangunan gedung yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain dinyatakan sebagai kawasan tanpa rokok.
- (4) Bangunan gedung yang difungsikan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat menyediakan ruang/tempat untuk merokok.
- (5) Ketentuan mengenai kawasan tanpa rokok sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada Peraturan Bupati yang mengatur tentang Kawasan Tanpa Rokok.

#### **Pasal 49**

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 50**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 51**

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

#### **Pasal 52**

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dari sumber air gali (sumur), sumber air gunung (mata air), sumber air tanah dalam (artesis), dan/atau sumber air berlangganan (PDAM) yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Perencanaan sistem distribusi air bersih yang bersumber dari sumber air gali (sumur), sumber air gunung (mata air), sumber air tanah dalam (artesis) dalam bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.
- (5) Pemerintah Daerah berkewajiban mensosialisasikan ketentuan mengenai standar kualitas air dan sistem distribusinya.

- (6) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 53**

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah domestik.
- (5) Air limbah yang berisi bahan beracun dan berbahaya (B3) harus diproses sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (6) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (7) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 54**

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Sistem pembuangan kotoran dan sampah bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 55**

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Apabila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

- (6) Sistem penyaluran air hujan bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 56**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Untuk keamanan bagi kesehatan pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penggunaan bahan bangunan harus tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus :
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 57**

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

#### **Pasal 58**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antarruang horisontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 59**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan :
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

- (3) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 60**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara bangunan gedung harus 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; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 61**

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 62**

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 63**

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### **Pasal 64**

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- (3) Kelengkapan fasilitas prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

#### **Pasal 65**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horisontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 66**

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

#### **Pasal 67**

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan lift kebakaran.
- (4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 68**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 69**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan mengenai ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 70**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **BAB V**

#### **PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG ADAT, BANGUNAN GEDUNG DARURAT, DAN BANGUNAN GEDUNG YANG BERLOKASI DI DAERAH BERPOTENSI BENCANA**

#### **Pasal 71**

- (1) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 sampai dengan Pasal 71 berlaku mutatis mutandis terhadap persyaratan bangunan gedung adat/tradisional, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang berada di daerah berpotensi bencana.
- (2) Bupati menetapkan persyaratan yang bersifat khusus terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan karakteristik bangunan gedung dan/atau lokasi bangunan gedung berada.

### **BAB VI**

#### **PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

##### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 72**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

##### **Bagian Kedua Pembangunan**

##### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 73**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

## **Paragraf 2 Perencanaan Teknis**

### **Pasal 74**

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan perencanaan teknis.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikecualikan terhadap bangunan gedung oleh perorangan untuk kepentingan sendiri dan/atau bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (4) Terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.
- (5) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan menyediakan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
- (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dalam Peraturan Bupati.

### **Pasal 75**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa :
  - a. rencana teknis arsitektur;
  - b. rencana struktur dan konstruksi;
  - c. rencana mekanikal dan elektrik;
  - d. gambar rencana pertamanan dan tata ruang dalam;
  - e. gambar detail pelaksanaan;
  - f. rencana kerja;
  - g. syarat administratif dan syarat teknis;
  - h. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
  - i. laporan perencanaan.

### **Pasal 76**

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Dalam hal rencana teknis diperuntukkan bagi pendirian bangunan gedung untuk kepentingan umum dan/atau bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

- (5) Terhadap dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan persetujuan tertulis oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan.
- (6) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah diberikan persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disahkan oleh Bupati.

#### **Pasal 77**

- (1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (5) dikenakan biaya retribusi IMB gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis yang biaya IMB gedungnya telah dibayar, IMB gedungnya harus diterbitkan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23.

### **Paragraf 3 Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 78**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (5) dan ayat (6) atau gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (4).
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

#### **Pasal 79**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi :
  - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
  - b. persiapan lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi;
  - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi hasil pekerjaan konstruksi berupa bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarannya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

**Paragraf 4**  
**Pengawasan Konstruksi**

**Pasal 80**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dilaksanakan terhadap kegiatan pelaksanaan konstruksi dan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

**Paragraf 5**  
**Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 81**

- (1) Terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi diterbitkan SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai syarat untuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (5) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya serta dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kedua**  
**Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 83**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

**Paragraf 2**  
**Pemeliharaan Bangunan Gedung**

**Pasal 84**

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (5) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (6) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan bangunan gedung.
- (7) Laporan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digunakan untuk sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan perpanjangan SLF bangunan gedung.
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikecualikan terhadap bangunan gedung fungsi hunian untuk kepentingan sendiri dan/atau bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.

**Paragraf 3**  
**Perawatan Bangunan Gedung**

**Pasal 85**

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (3) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (4) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan teknis TABG.
- (6) Pelaksanaan kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Pasal 86**

- (1) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dituangkan dalam laporan perawatan bangunan gedung.
- (2) Laporan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk penetapan perpanjangan SLF bangunan gedung.

**Paragraf 4**  
**Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung**

**Pasal 87**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) dilakukan dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

- (2) Pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (3) Pelaksanaan pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicatat dalam bentuk laporan.

#### **Paragraf 5**

#### **Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

##### **Pasal 88**

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

#### **Bagian Ketiga**

#### **Perlindungan dan Pelestarian Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1**

##### **Umum**

##### **Pasal 89**

Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

#### **Paragraf 2**

#### **Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan**

##### **Pasal 90**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagai benda cagar budaya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati atas usul Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pendidikan dan Kebudayaan.
- (4) Pemilik bangunan gedung dan/atau masyarakat dapat mengusulkan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (5) Dalam hal pengusulan bangunan gedung dan lingkungan untuk dilindungi dan dilestarikan bukan berasal dari pemilik bangunan gedung, pengusulan tersebut harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (6) Penetapan Bupati atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada pertimbangan dari TABG dan hasil dengar pendapat publik.
- (7) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat ditinjau setiap 5 (lima) tahun sekali.

##### **Pasal 91**

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.

- (3) Bangunan gedung dengan klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) Bangunan gedung dengan klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang-dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) Bangunan gedung dengan klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

### **Paragraf 3**

#### **Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan**

##### **Pasal 92**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sesuai dengan kaidah pelestarian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Dalam rangka pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif tertentu kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan diatur dengan Peraturan Bupati.

##### **Pasal 93**

- (1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
- (2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 79 sampai dengan Pasal 81.
- (3) Pelaksanaan pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

#### **Bagian Keempat**

#### **Pembongkaran Bangunan Gedung**

##### **Paragraf 1**

##### **Umum**

##### **Pasal 94**

Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

**Paragraf 2**  
**Penetapan Pembongkaran**

**Pasal 95**

- (1) Pemerintah Daerah membongkar bangunan gedung yang :
  - a. tidak laik fungsi yang apabila dimanfaatkan dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
  - b. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan
  - c. bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan surat pembongkaran.
- (3) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, surat pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pengkajian teknis kelaikan bangunan gedung yang dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan.
- (4) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, surat pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang bidang Ketenteraman dan Ketertiban Umum.
- (5) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, surat pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas permohonan dari pemilik tanah yang bersangkutan secara hukum.

**Pasal 96**

- (1) Penerbitan surat pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) harus didahului dengan penyampaian surat peringatan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) huruf a, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk melakukan perbaikan atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk mengurus kepemilikan IMB atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf c, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (5) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan perintah sebagaimana tertuang dalam surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) atau ayat (5) dalam batas waktu yang telah ditetapkan, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

**Paragraf 3**  
**Pelaksanaan Pembongkaran**

**Pasal 97**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau Pemerintah Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

- (3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang menggunakan bahan peledak harus dilakukan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran.
- (5) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (6) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) harus :
  - a. sesuai dengan surat peringatan dan/atau surat pembongkaran;
  - b. dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
  - c. mengikuti prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (7) Akibat pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan ganti rugi.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Paragraf 4**

#### **Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung**

#### **Pasal 98**

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Bupati.

### **BAB VII**

### **TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pembentukan dan Keanggotaan TABG**

#### **Pasal 99**

- (1) TABG dibentuk oleh Bupati.
- (2) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat *Ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi Pemerintah Daerah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (4) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### **Pasal 100**

Susunan keanggotaan TABG terdiri dari :

- a. Pengarah;
- b. Ketua;
- c. Wakil Ketua;
- d. Sekretaris; dan
- e. Anggota.

**Bagian Kedua**  
**Tugas, Fungsi, dan Masa Kerja TABG**

**Pasal 101**

- (1) 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) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
  - a. pengkajian dokumen teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
  - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
  - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarakan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Disamping mempunyai tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu :
  - a. pembuatan acuan dan penilaian;
  - b. penyelesaian masalah; dan
  - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

**Pasal 102**

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan selama 1 (satu) tahun.
- (2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk satu kali masa kerja.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB VIII**  
**PERAN SERTA MASYARAKAT**

**Pasal 103**

- (1) Setiap orang berhak untuk:
  - a. mendapatkan informasi terkait dengan keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. mendapatkan pelayanan dari Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
  - c. berperan serta dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemberian informasi yang menjadi hak masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Pemberian pelayanan kepada masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi pelayanan terhadap warga masyarakat sebagai pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung maupun terhadap warga masyarakat yang berperan serta dalam proses pembangunan gedung.
- (4) Peran serta masyarakat dalam proses pembangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan dalam bentuk :
  - a. penyampaian saran, masukan, dan pendapat dalam penetapan, pelaksanaan, dan evaluasi kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. keikursertaan dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pengawasan sosial; dan
  - c. pengajuan gugatan kepada pengadilan yang berwenang dalam rangka perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

**BAB IX**  
**PEMBINAAN**

**Pasal 104**

- (1) Pemerintah Daerah 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 :
  - a. pemilik, pengguna, dan/atau penyelenggara bangunan gedung guna meningkatkan profesionalisme dan ketaatannya terhadap Peraturan Perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung; dan
  - b. masyarakat agar termotivasi untuk berperan aktif dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mewujudkan bangunan gedung yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya.

#### **Pasal 105**

Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1), Pemerintah Daerah :

- a. merumuskan kebijakan guna mencapai tujuan penyelenggaraan bangunan untuk menciptakan sistem penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya;
- b. melakukan pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. pemberdayaan penyelenggara bangunan gedung dan masyarakat untuk meningkatkan profesionalitas dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- d. menerapkan sistem insentif dan disinsentif dalam rangka pencapaian tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

### **BAB X SANKSI ADMINISTRATIF**

#### **Pasal 106**

- (1) Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dikenakan sanksi administratif, berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan IMB;
  - f. pencabutan IMB;
  - g. pembekuan SLF bangunan gedung;
  - h. pencabutan SLF bangunan gedung;
  - i. denda administrasi; atau
  - j. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

#### **Pasal 107**

Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### **Pasal 108**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 12 ayat (3), Pasal 16 ayat (3), Pasal 17 ayat (4), 26 ayat (1), Pasal 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (1), Pasal 38 ayat (1), dan Pasal 97 ayat (4) dikenakan sanksi administrasi berupa 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 tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan, atau pembongkaran dalam hal pelanggaran dilakukan terhadap Pasal 95 ayat (4).

- (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 administrasi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, 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 sanksi administrasi berupa denda yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

#### **Pasal 109**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung dan melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 74 ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi administrasi berupa perintah pembongkaran.

#### **Pasal 110**

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 74 ayat (1) dan Pasal 78 ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa 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 administrasi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan SLF.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi administrasi 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 administrasi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan SLF sampai dengan batas waktu berlakunya SLF, dikenakan sanksi administrasi berupa denda yang besarnya 1% (satu persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

#### **Pasal 111**

Pegawai Negeri Sipil yang menghalang-halangi pemenuhan hak masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 dikenai sanksi administrasi berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

### **BAB XI KETENTUAN PENYIDIKAN**

#### **Pasal 112**

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah daerah.

- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPNS 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 didalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara pemeriksaan.
- (5) Berita acara pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.

## **BAB XII KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 113**

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 yang mengakibatkan luka atau meninggalnya orang lain, dipidana sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

## **BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 114**

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Pemilik bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku dengan dilengkapi SLF dan sesuai dengan peruntukan ruang.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (4) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Daerah ini, bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan secara bertahap.
- (6) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB tetapi tidak memiliki SLF, pemilik bangunan perlu mengajukan permohonan SLF secara bertahap.

### **Pasal 115**

Pemberlakuan IMB dan SLF ditetapkan sebagai berikut :

- a. bangunan umum 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini;
- b. bangunan hunian non sederhana 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini; dan
- c. bangunan hunian sederhana 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

### **Pasal 116**

Dalam hal TABG belum terbentuk, tugas dan fungsinya dijalankan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan.

**BAB XII  
PENUTUP**

**Pasal 117**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Parigi Moutong Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Parigi Moutong Nomor 24), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 118**

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

Ditetapkan di Parigi  
pada tanggal *19 DESEMBER 2016*

BUPATI PARIGI MOUTONG,



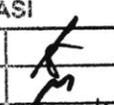
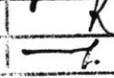
SAMSURIZAL TOMBOLOTUTU

Diundangkan di Parigi  
pada tanggal *19 DESEMBER 2016*

Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN PARIGI MOUTONG,



ABDUL RADJAB

PARAF KOORDINASI	
SEKDA	
ASISTEN ( )	
KABAG KUMDANG	
KEPALA SWPD / INSTANSI	

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PARIGI MOUTONG TAHUN 2016 NOMOR *55*

## **PENJELASAN**

### **ATAS**

## **PERATURAN DAERAH KABUPATEN PARIGI MOUTONG NOMOR 6 TAHUN 2016**

### **TENTANG**

## **BANGUNAN GEDUNG**

### **I. UMUM**

Pembangunan Nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bangunan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh Karena itu, penyelenggaraan bangunan perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan yang aman, andal, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pembangunan merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan setiap bangunan, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh azas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan dan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berkemanusiaan dan berkeadilan.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan dan tertib penyelenggaraan bangunan pada umumnya.

Perwujudan bangunan juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan dibidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan. Oleh karena itu, pengaturan bangunan ini juga harus berjalan seiring, dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan berlakunya peraturan daerah ini, maka semua penyelenggaraan bangunan baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah Kabupaten Parigi Moutong yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung dan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah.

Pengaturan dalam peraturan daerah ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam

memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik. Dalam rangka meningkatkan pelayanan, penataan, pengendalian, pengawasan, pembinaan dan penertiban serta kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Parigi Moutong perlu mengatur kembali tentang penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Parigi Moutong agar penyelenggaraan gedung dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung.

Keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Parigi Moutong Nomor 4 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung dinilai sudah tidak dapat lagi mengakomodir segala pengaturan yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan, sehingga perlu diatur kembali tentang penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Parigi Moutong. Peraturan daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normative, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

## **II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

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

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan tingkat kompleksitas adalah tingkatan karakter, kerumitan dan kemudahan/ kesulitan teknologi yang dipergunakan pada bangunan baik dalam perencanaannya maupun dalam pelaksanaannya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan tingkat permanensi adalah tingkatan kondisi bangunan ditinjau dari kondisi fisik dan pemakaian bahan bangunannya.

Huruf c

Yang dimaksud dengan tingkat risiko kebakaran adalah tingkatan kemungkinan terjadinya kebakaran pada bangunan ditinjau dari kondisi fisik bangunan dan penggunaan bahan bangunannya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan zonasi gempa adalah kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan terjadinya gempa oleh Instansi yang berwenang.

Huruf e

Yang dimaksud dengan tingkat kerawanan bencana lainnya adalah tingkat kerawanan bencana selain kebakaran dan gempa, seperti banjir, rob, tanah longsor, tanah gerak, dan sejenisnya.

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus pula.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kewenangan Bupati sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan adalah untuk menetapkan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dengan fungsi khusus.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Sepanjang perubahan fungsi dan/atau klasifikasi tidak mengubah fisik bangunan gedung yang memerlukan IMB, perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung tersebut tidak memerlukan IMB baru, tetapi cukup dengan merevisi penetapan fungsi dan/atau klasifikasi sebelumnya. Sebaliknya, apabila perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung disebabkan karena adanya pembangunan, rehabilitasi dan/atau renovasi bangunan gedung dan/atau prasarannya, diperlukan IMB baru.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat ini disebabkan karena karakter kepemilikan dan kemungkinan pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung fungsi keagamaan sama sekali lain dengan bangunan fungsi lainnya.

Ayat (6)

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

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "penggantian yang layak" dalam ayat ini adalah penggantian terhadap kerugian yang diderita oleh seseorang yang dengan penggantian itu tidak menjadikan yang bersangkutan berkurang kesejahteraannya.

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

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "fasilitas lain yang diperlukan dalam rangka ibadah" misalnya, tempat fasilitas tempat wudhu untuk masjid/mushallah.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung selain fungsi hunian tertentu dalam ayat ini antara lain bangunan pabrik, bangunan gudang, bangunan pusat perbelanjaan/mall, dan sejenisnya.

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "persyaratan kelayakan" (*serviceability*) dalam ayat ini adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "beban muatan tetap" dalam ayat ini adalah beban muatan mati atau berat sendiri bangunan gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan "beban muatan sementara" dalam ayat ini adalah selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "daktail" dalam ayat ini merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (5)

Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban mengikuti:

- a. SNI tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung edisi terbaru; dan

- b. SNI tentang tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung edisi terbaru.

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "sistem proteksi pasif" pada ayat ini merupakan system proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan penggunaan komponen bahan bangunan dan struktur bangunan gedung, kompartemenisasi atau pemisahan bangunan berdasarkan tingkat ketahanan api serta perlindungan terhadap bukaan sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Yang dimaksud dengan "sistem proteksi aktif" pada ayat ini merupakan sistem proteksi terhadap penghuni dan harta benda terhadap bahaya kebakaran secara lengkap terdiri atas sistem pendeteksian kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara manual ataupun secara otomatis, sistem pemadam kebakaran berbasis air seperti sprinkler, pipa tegak dan slang kebakaran, serta sistem pemadam kebakaran berbasis bahan kimia, seperti APAR dan pemadam khusus yang dapat digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Sistem proteksi pasif mengikuti:

- a. SNI tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung terbaru; dan
- b. SNI tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung terbaru.

Sementara itu, sistem proteksi aktif mengikuti:

- a. SNI tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pipa tegak dan slang untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung terbaru;
- b. SNI tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pengujian sistem deteksi dan alarm kebakaran untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung terbaru;
- c. SNI tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sistem springkler otomatis untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung terbaru;
- d. SNI tentang sistem pengendalian asap kebakaran pada bangunan gedung terbaru; dan
- e. SNI tentang Sistem manajemen asap dalam mal, atrium, dan ruangan bervolume besar terbaru.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Persyaratan sistem proteksi petir mengikuti SNI tentang sistem proteksi petir pada bangunan gedung terbaru.

Pasal 45

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Pedoman dan standar teknis terkait dengan persyaratan sistem kelistrikan mengikuti:

- a. SNI tentang tegangan standar edisi terbaru;
- b. SNI tentang persyaratan umum instalasi listrik (PUIL 2000) edisi terbaru;
- c. SNI tentang sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga edisi terbaru; dan
- d. SNI tentang sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan edisi terbaru.

Pasal 46  
Cukup jelas

Pasal 47  
Cukup jelas

Pasal 48  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Hal ini berarti, di dalam bangunan gedung yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain, sama sekali dilarang merokok.

Ayat (4)  
Hal ini berarti, di dalam bangunan gedung selain yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain, kegiatan merokok diperbolehkan, hanya di ruang/tempat yang diperuntukkan untuk itu (*smoking area*).

Ayat (5)  
Cukup jelas

Pasal 49  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Pedoman standar teknis yang berlaku terkait dengan sistem ventilasi, kebutuhan ventilasi mengikuti:

- a. SNI tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung terbaru;
- b. SNI tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung edisi terbaru;
- c. Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi; dan
- d. Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi mekanis.

Pasal 50  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Yang dimaksud dengan "tingkat iluminasi" atau tingkat

pencahayaan pada suatu ruangan adalah tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja.

Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Ayat (7)  
Pedoman dan standar teknis pencahayaan yang berlaku saat ini mengikuti persyaratan pencahayaan dalam:

- SNI tentang konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung edisi terbaru;
- SNI tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung edisi terbaru; dan
- SNI tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung edisi terbaru.

Pasal 51  
Cukup jelas

Pasal 52  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Pedoman dan standar teknis mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti instalasi perpipaannya mengikuti Pedoman Plumbing dalam SNI tentang Sistem Plumbing edisi terbaru.

Pasal 53  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Ayat (7)  
Cukup jelas

Ayat (8)  
Pedoman dan standar teknis tentang tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti:

- SNI tentang sistem plumbing edisi terbaru;
- SNI tentang tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan edisi terbaru; dan
- SNI tentang spesifikasi dan pemasangan perangkat bau edisi terbaru.

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "daerah tertentu" dalam ayat ini adalah daerah yang muka air tanah tinggi (diukur sekurang-kurangnya 3m dari permukaan tanah) atau daerah-daerah lereng/pegunungan yang secara geoteknik mudah longsor.

Untuk daerah yang tinggi muka air tanahnya kurang dari 3 m, atau permeabilitas tanahnya kurang dari 2 cm/jam, atau persyaratan jaraknya tidak memenuhi syarat, air hujan langsung dialirkan ke sistem penampungan air hujan terpusat seperti waduk, dsb, melalui sistem drainase lingkungan/kota.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Pedoman dan standar teknis tentang tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti:

- a. SNI tentang sistem plambing edisi terbaru;
- b. SNI tentang tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan edisi terbaru;
- c. SNI tentang spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan edisi terbaru; dan
- d. Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung.

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pedoman dan standar teknis mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti:

- a. SNI tentang konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung edisi terbaru;
- b. SNI tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung edisi terbaru;
- c. SNI tentang prosedur audit energi pada bangunan gedung edisi terbaru; dan
- d. SNI tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung edisi terbaru.

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 72  
Cukup jelas
- Pasal 73  
Cukup jelas
- Pasal 74  
Cukup jelas
- Pasal 75  
Cukup jelas
- Pasal 76  
Cukup jelas
- Pasal 77  
Cukup jelas
- Pasal 78  
Cukup jelas
- Pasal 79  
Cukup jelas
- Pasal 80  
Cukup jelas
- Pasal 81  
Cukup jelas
- Pasal 82  
Ayat (1)  
Cukup jelas
- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Ayat (3)  
Cukup jelas
- Ayat (4)  
Program pertanggung jawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung.
- Pasal 83  
Cukup jelas
- Pasal 84  
Ayat (1)  
Cukup jelas
- Ayat (2)  
Cukup jelas
- Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dalam ayat ini dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.  
Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.  
Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian

komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya. Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 85  
Cukup jelas

Pasal 86  
Cukup jelas

Pasal 87  
Cukup jelas

Pasal 88  
Cukup jelas

Pasal 89  
Ayat (1)

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

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Ayat (7)  
Cukup jelas

Pasal 90  
Cukup jelas

Pasal 91  
Cukup jelas

Pasal 92  
Cukup jelas

Pasal 93  
Cukup jelas

Pasal 94  
Cukup jelas

Pasal 95  
Cukup jelas

Pasal 96  
Cukup jelas

Pasal 97  
Cukup jelas

Pasal 98  
Cukup jelas

Pasal 99  
Cukup jelas

Pasal 100  
Cukup jelas

Pasal 101  
Cukup jelas

Pasal 102  
Cukup jelas  
Pasal 103  
Cukup jelas  
Pasal 104  
Cukup jelas  
Pasal 105  
Cukup jelas  
Pasal 106  
Cukup jelas  
Pasal 107  
Cukup jelas  
Pasal 108  
Cukup jelas  
Pasal 109  
Cukup jelas  
Pasal 110  
Cukup jelas  
Pasal 111  
Cukup jelas  
Pasal 112  
Cukup jelas  
Pasal 113  
Cukup jelas  
Pasal 114  
Cukup jelas  
Pasal 115  
Cukup jelas  
Pasal 116  
Cukup jelas  
Pasal 117  
Cukup jelas  
Pasal 118  
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PARIGI MOUTONG NOMOR 160