



**PEMERINTAH KABUPATEN WAJO**  
**PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAJO**

NOMOR 5 TAHUN 2010

TENTANG

**BANGUNAN GEDUNG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**BUPATI WAJO,**

- Menimbang :
- a. Bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktifitas, dan jati diri manusia;
  - b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungan;
  - c. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan – bangunan;
  - d. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran serta masyarakat dan upaya pembinaan;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Undang – undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah – Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1822);
  2. Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
  3. Undang – undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
  4. Undang – undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
  5. Undang – undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang – undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang – undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);

6. Undang – undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4428);
7. Undang – Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3186);
8. Undang – undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lingkungan Hidup.
10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Tambahan Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3956);
13. Peraturan Pemerintahan Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang – undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunanh Gedung (Lembaran Negara Thun 2005 nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 thun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah nomor 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Nasional (Lembaran Negara tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4833);
16. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 11 Tahun 2002 tentang Pengendalian Dampak Lingkungan (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun 2002 Nomor 9);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 4 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Wajo (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun 2004 Nomor 4).

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN WAJO**

dan

**BUPATI WAJO**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAJO TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Wajo.
2. Bupati adalah Bupati Wajo.
3. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Wajo.
4. Dinas adalah instansi Pemerintah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pekerjaan umum.
5. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagai 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 dan budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
7. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
8. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
9. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
10. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
11. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
12. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
13. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kabupaten untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.

17. Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
18. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan disekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
19. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
20. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
21. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
22. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas : rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang-luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
23. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
24. Pestaarian bangunan gedung 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.
25. Pembongkaran bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
26. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarananya dan sarananya agar selalu laik fungsi.
27. Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, , komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
28. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung kebentuk aslinya.
29. Pemeriksaan berkala dalam kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
30. Pengaturan bangunan gedung adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang – undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai operasionalnya di masyarakat.
31. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
32. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

33. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
34. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
35. Tim ahli bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
36. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
37. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
38. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
39. 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.
40. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Kabupaten dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
41. 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 kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
42. 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.
43. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Kabupaten dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
44. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang – undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

## **Pasal 2**

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

## **BAB II**

### **FUNGSI BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Pertama**

#### **Penetapan Fungsi Bangunan Gedung**

### **Pasal 3**

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, dan fungsi sosial dan budaya, fungsi khusus.
- (2) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### **Bagian Kedua**

#### **Umum**

### **Pasal 4**

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam pasal Pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tempat tinggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan wihara, dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum dan fasilitas olah raga.
- (5) Fungsi khusus adalah meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

**Bagian Ketiga**  
**Perubahan Fungsi Bangunan Gedung**  
**Pasal 5**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, lokasi ketinggian, dan/atau kepemilikan
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi, tingkat resiko kebakaran sedang, dan tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung dilokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.
- (8) lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud Ketentuan pada ayat (2) sampai dengan ayat (7) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 6**

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

**Pasal 7**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Ruang Wilayah Kabupaten Wajo.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Perubahan Fungsi Bangunan Gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Ketentuan mengenai Tata Cara Penetapan dan Perubahan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**BAB III**  
**PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Pertama**

**Umum**

**Pasal 8**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan dengan peraturan Bupati disesuaikan dengan kondisi social dan budaya setempat.

**Pasal 9**

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan dan kesehatan pengguna bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.

**Bagian Kedua**

**Persyaratan Administratif Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**

**Umum**

**Pasal 10**

- (1) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) meliputi :
  - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. Izin mendirikan bangunan gedung,
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kabupaten wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

**Pragraf 2**  
**Status Hak atas Tanah**  
**Pasal 11**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan 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.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

**Pragraf 3**  
**Status Kepemilikan Bangunan Gedung**  
**Pasal 12**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan tertulis dari pemilik tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 13**

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Kabupaten dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Kabupaten mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pragraf 4**  
**Izin Mendirikan Bangunan Gedung**  
**Pasal 14**

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.

- (2) Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Kabupaten, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kabupaten wajib memberikan surat keterangan rencana Kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Surat keterangan rencana Kabupaten 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 beserta persyaratannya;
  - 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. Jarangan utilitas kabupaten.
- (5) Keterangan rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

### **Pasal 15**

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) wajib melengkapi dengan:
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11;
  - b. data pemilik bangunan gedung;
  - c. rencana teknis bangunan gedung; dan
  - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Untuk proses pemberian perizinan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan dan disahkan oleh Bupati, dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

### **Bagian Ketiga**

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

#### **Pragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 16**

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan; dan

- b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. persyaratan peruntukan bangunan gedung;
  - b. persyaratan intensitas bangunan gedung;
  - c. persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
  - d. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (3) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. persyaratan keselamatan;
  - b. persyaratan kesehatan;
  - c. persyaratan kemudahan;
  - d. Persyaratan kenyamanan.

## **Pragraf 2**

### **Persyaratan Tata Bangunan**

#### **Pasal 17**

Persyaratan peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL.

#### **Pasal 18**

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (3) Apabila RTRW Kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL belum ditetapkan, Pemerintah Kabupaten dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung untuk jangka waktu sementara.
- (4) Apabila RTRW Kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (5) Ketentuan mengenai pembangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti gambar standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 19**

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Kabupaten memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## **Pasal 20**

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW Kabupaten dan/atau RDTRKP, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana invensitasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

## **Pasal 21**

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Kabupaten atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Kabupaten, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk:
  - a. kawasan terbangun;
  - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (3) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (4) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman umum penyusunan RTBL diatur dengan Peraturan Bupati.

## **Pasal 22**

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf b meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

## **Pasal 23**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal.
- (3) Penetapan KDB didasarkan pada luas kaveling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.
- (4) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (5) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur bangunan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## **Pasal 24**

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTRKP, dan/ atau RTBL.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, irigasi, tepi danau, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau perkawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, irigasi, tepi danau, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antar bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## **Pasal 25**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf b meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang-dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.

## **Pasal 26**

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Kabupaten dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

## **Pasal 27**

- (1) Tata ruang-dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisien dan efektivitas tata ruang-dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang-dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang-dalam.

## **Pasal 28**

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

## **Pasal 29**

Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf c hanya berlaku bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, dan harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

## **Pragraf 3**

### **Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

## **Pasal 30**

- (1) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf a meliputi:
  - a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
  - b. kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **Pasal 31**

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf b meliputi:
  - a. persyaratan sistem penghawaan;
  - b. persyaratan sistem pencahayaan;
  - c. persyaratan sistem sanitasi; dan
  - d. penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **Pasal 32**

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf c meliputi:
  - a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
  - b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
  - c. kenyamanan pandangan; dan
  - d. kenyamanan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **Pasal 33**

- (1) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf d meliputi:
  - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam gedung; dan
  - b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **BAB IV**

### **PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Pertama**

#### **Pembangunan**

#### **Pragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 34**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan:
  - a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi; dan
  - c. pengawasan konstruksi.
- (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 wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

**Pragraf 2**  
**Perencanaan Teknis**  
**Pasal 35**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan; dan
  - g. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 29, kecuali Pasal 20, Pasal 21, Pasal 25, sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, sayembara.
- (6) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung, atau sayembara.
- (7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 36**

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.

- (5) Penilaian dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (6) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (7) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

### **Pasal 37**

- (1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (6) dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan izin mendirikan bangunan gedung oleh Bupati.

### **Pragraf 3**

#### **Pelaksanaan Kontruksi**

### **Pasal 38**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

### **Pasal 39**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang baik fungsi termasuk prasarana dan sarannya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

#### **Pragraf 4**

#### **Pengawasan Konstruksi**

#### **Pasal 40**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan 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 izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pragraf 5**

#### **Tim Ahli Bangunan Gedung**

#### **Pasal 41**

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat Adhoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi Pemerintah Kabupaten yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung.
- (5) Pertimbangan teknis di bidang gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
  - a. bidang struktur bangunan gedung dan perkantoran;
  - b. struktur dan konstruksi;

- c. mekanikal dan elektrik;al;
- d. pertamanan/lanskap;
- e. tata ruang-dalam/interior;
- f. keselamatan dan kesahatan kerja; dan
- g. keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

### **Pasal 43**

- (1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) sampai dengan ayat (5) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

### **Pragraf 6**

#### **Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung**

### **Pasal 43**

- (1) Pemerintah Kabupaten menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

### **Bagian Kedua**

#### **Pemanfaatan**

### **Pragraf 1**

#### **Umum**

### **Pasal 44**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.

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

## **Pragraf 2**

### **Pemeliharaan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 45**

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (7).
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 46**

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

## **Pragraf 3**

### **Perawatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 47**

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 48**

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen gedung disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.
- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 49**

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### **Pasal 50**

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 40.
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

#### **Pragraf 4**

#### **Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung**

#### **Pasal 51**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 52**

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten.

#### **Pragraf 5**

#### **Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 53**

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

**Pragraf 6**  
**Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung**  
**Pasal 54**

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Kabupaten dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

**Bagian Ketiga**  
**Pelestarian**  
**Pragraf 1**  
**Umum**  
**Pasal 55**

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

**Pragraf 2**  
**Penetapan Bangunan Gedung yang**  
**Dilindungi dan Dilestarikan**

**Pasal 56**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Kabupaten dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

- (5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasa 55 ayat (2) dilakukan oleh Bupati atas usulan dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.
- (6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (7) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Kabupaten dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (8) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

### **Pasal 57**

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 berdasarkan 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) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (4) 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-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (5) 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-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

### **Pasal 58**

- (1) Pemerintah Kabupaten melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya;
  - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

**Pragraf 3**  
**Pemanfaatan Bangunan Gedung**  
**yang Dilindungi dan Dilestarikan**

**Pasal 59**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) 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 maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) 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 peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh intensif dari Pemerintah Kabupaten.

**Pasal 60**

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 52.
- (2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan lain – lain yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

**Pasal 61**

- (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 pasal 38 sampai dengan pasal 40.
- (3) Pelaksanaan pemugaran 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**

#### **Pragraf 1**

##### **Umum**

##### **Pasal 62**

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

#### **Pragraf 2**

### **Penetapan Pembongkaran**

##### **Pasal 63**

- (1) Pemerintah kabupaten mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi.
  - b. Bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
  - c. Bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah kabupaten menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasil kepada Pemerintah Kabupaten
- (5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b, pemerintah kabupaten menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintah kabupaten menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran
- (8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pembongkaran dilakukan oleh pemerintah kabupaten yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Kabupaten.

### **Pasal 64**

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah Kabupaten disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penertiban surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati.
- (4) Penertiban surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

### **Prgaraf 3**

### **Pelaksanaan Pembongkaran**

### **Pasal 65**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dan hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, suarat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

### **Pasal 66**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran ytang disusun oleh penyedian jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang – undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Kabupaten setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan pemilik dan pemerintah kabupaten melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat disekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip – prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Pragraf 4**  
**Pengawasan Pembongkaran**  
**Bangunan Gedung**

**Pasal 67**

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) dan Pasal 66 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Kabupaten.
- (3) Pemerintah Kabupaten melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

**Bagian Kelima**

**Hak dan Kewajiban Pemilik dan**  
**Pengguna Bangunan Gedung**

**Pasal 68**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
  - a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Kabupaten atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
  - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten;
  - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Kabupaten;
  - d. mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Kabupaten karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
  - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Kabupaten;
  - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Kabupaten atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:
  - a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
  - b. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);
  - c. melaksanakan pembangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
  - d. meminta pengesahan dari Pemerintah Kabupaten atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

## **Pasal 69**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak:
  - a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
  - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;
  - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi;
  - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:
  - a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
  - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
  - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
  - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - e. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
  - f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

## **BAB V**

### **PERAN MASYARAKAT**

#### **Bagian Pertama**

#### **Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban**

### **Pasal 70**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Kabupaten terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

### **Pasal 71**

Pemerintah Kabupaten wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

### **Pasal 72**

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

### **Pasal 73**

Iinstansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

## **Bagian Kedua**

### **Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis**

### **Pasal 74**

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Kabupaten dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

**Bagian Ketiga**  
**Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan**  
**Pasal 75**

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

**Pasal 76**

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 dan Pasal 42 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Kabupaten.

**Bagian Keempat**  
**Pelaksanaan Gugatan Perwakilan**

**Pasal 77**

- (1) Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan bangunan gedung berhak mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dinas bertindak untuk kepentingan masyarakat apabila terdapat indikasi masyarakat dirugikan akibat penyelenggaraan bangunan gedung.

**Pasal 78**

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; dan
- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

**BAB VI**  
**PEMBINAAN**

**Pasal 79**

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

**Pasal 80**

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) dilakukan dengan pembentukan peraturan daerah di bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi Kabupaten serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (2) Pembentukan peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

**Pasal 81**

- (1) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, desimiasi, dan pelatihan.
- (2) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mam pu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:
  - a. pendampingan bangunan gedung secara tertahap;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
  - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

**Pasal 82**

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) dilakukan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penertiban izin mendirikan bangunan dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Kabupaten dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

**BAB VII**  
**SANKSI ADMINISTRASI**  
**Bagian Pertama**  
**Umum**  
**Pasal 83**

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

**Bagian Kedua**  
**Pada Tahap Pembangunan**  
**Pasal 84**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 23 ayat (1), Pasal 24 ayat (1), Pasal 38 ayat (2), Pasal 48 ayat (3), dan Pasal 61 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

#### **Pasal 85**

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

#### **Bagian Ketiga Pada Tahap Pemanfaatan Pasal 86**

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 19 ayat (1), Pasal 44 ayat (2) sampai dengan ayat (4), Pasal 45 ayat (1), Pasal 53 ayat (2), Pasal 59 ayat (2) dan ayat (4), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

### **BAB VIII**

#### **PENYELESAIAN SENGKETA BANGUNAN GEDUNG**

##### **Pasal 87**

- (1) Penyelesaian sengketa bangunan gedung pada tahap pertama diupayakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian di luar pengadilan atau melalui pengadilan.

- (3) Upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak berlaku terhadap tindak pidana bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

## **BAB IX PENYIDIKAN**

### **Pasal 88**

- (1) Selain pejabat penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, pejabat pegawai negeri sipil yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya dalam bidang bangunan gedung dapat diberi wewenang khusus sebagai penyidik sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Pejabat penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang untuk:
  - a. melakukan pemeriksaan atas laporan atau keterangan tentang adanya tindakan pidana bangunan gedung;
  - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang atau badan usaha yang diduga melakukan tindakan pidana;
  - c. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka dalam perkara tindak pidana bangunan gedung;
  - d. melakukan pemeriksaan prasarana dan menghentikan peralatan yang diduga digunakan untuk melakukan tindak pidana;
  - e. menyegel dan/atau menyita alat kegiatan yang digunakan untuk melakukan tindak pidana sebagai alat bukti;
  - f. meminta bantuan tim ahli bangunan gedung dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana bangunan gedung;
  - g. membuat dan menandatangani berita acara dan mengirimkannya kepada penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia; dan/atau
  - h. menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat bukti permulaan yang cukup atau peristiwa tersebut bukan tindak pidana.
- (3) Pejabat penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- (4) Pejabat penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## **BAB X KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 89**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam perdana ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.

- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 90**

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

### **BAB XI**

#### **KETENTUAN PERALIHAN**

##### **Pasal 91**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini:
  - a. izin mendirikan bangunan gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten dinyatakan tetap berlaku; dan
  - b. bangunan gedung yang belum memperoleh izin mendirikan bangunan gedung, dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini, sudah harus memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat Peraturan Daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung harus mendapatkan sertifikat laik fungsi.

##### **Pasal 92**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung yang telah berdiri, di dalam garis sempadan, di dalam, di atas dan/atau yang melintasi sarana dan prasarana umum sejak sebelum diundangkannya Peraturan Daerah ini, wajib:
  - a. mengajukan permohonan persetujuan mendirikan bangunan gedung untuk jangka waktu sementara kepada Bupati, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 18 ayat (3) paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini;
  - b. membongkar dengan sukarela, bangunan gedung miliknya dimaksud, paling lambat 1 (satu) tahun sejak Bupati secara resmi menolak atau tidak memenuhi permohonan persetujuan sebagaimana dimaksud pada huruf a.

- (2) Paling lambat 5 (lima) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini, Pemerintah Kabupaten wajib membongkar paksa setiap bangunan di dalam garis sempadan, di dalam, di atas dan/atau yang melintasi sarana dan prasarana umum yang tidak memiliki izin.

**BAB XII**  
**KETENTUAN PENUTUP**  
**Pasal 93**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:  
Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 9 Tahun 1987 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun 1989 Nomor 4) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sepanjang mengenai bangunan gedung.

**Pasal 94**

Peraturan Daerah ini dimulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sengkang  
Pada tanggal, 27 April 2010

**BUPATI WAJO,**

**ttd**

**ANDI BURHANUDDIN UNRU**

Diundangkannya di Sengkang  
Pada tanggal, 27 April 2010

**SEKRETARIS DAERAH,**

**ttd**

**M. NATSIR TAUFIK**

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN WAJO  
TAHUN 2010 NOMOR 5

