



PERATURAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG UTARA

NOMOR 10 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LAMPUNG UTARA,

- Menimbang** :
- a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan berbagai aktivitas, demi menjaga keselamatan penghuni dan lingkungan sekitarnya, sehingga penghuninya mampu mempertahankan jati diri sesuai dengan falsafah masyarakat Lampung yaitu “Sakai Sambayan”;
 - b. bahwa dalam rangka meningkatkan ketertiban, pengendalian dan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna serta selaras dengan lingkungannya harus diselenggarakan dan dilaksanakan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berwawasan lingkungan;
 - c. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengaturan bangunan gedung beserta izin membangun bangunan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c diatas, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Utara tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1091) yang ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959



- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821) menjadi Undang-Undang;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
 6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
 7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);



10. Undang - Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
13. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
14. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);



18. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 /PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung;
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Utara Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Lampung Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Utara Tahun 2011 Nomor 05);



Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN LAMPUNG UTARA**

Dan

BUPATI LAMPUNG UTARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Lampung Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Penyelenggara Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi yang seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Bupati adalah Bupati Lampung Utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Lampung Utara.
5. Dinas adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Kabupaten Lampung Utara yang tugas pokok dan fungsinya di bidang Bangunan Gedung;
6. Kepala Dinas adalah Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Lampung Utara yang tugas pokok dan fungsinya di bidang bangunan gedung;
7. Dinas Kesehatan adalah Dinas Kesehatan Kabupaten Lampung Utara;
8. Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Kota Kabupaten Lampung Utara;
9. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Lampung Utara;
10. Pejabat penerbit izin adalah pejabat yang bertugas dan bertanggung jawab dalam pelaksanaan pelayanan



terpadu satu pintu Kabupaten Lampung Utara;

11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Bangunan adalah Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung.
13. Basemen adalah ruangan di dalam bangunan yang letaknya secara horizontal berada di bawah permukaan tanah yang berada di sekitar lingkup bangunan gedung tersebut.
14. Prasarana Bangunan Gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, Prasarana Bangunan Gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
15. 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.
16. Bangunan Gedung umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
17. Bangunan Gedung Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.



18. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dan dinyatakan kurang dari 5 tahun sama dengan 15 tahun.
19. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun .
20. Bangunan Gedung tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan 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;
21. Fungsi bangunan gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus
22. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya;
23. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung tetap laik fungsi;
24. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
25. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung dan lingkungannya tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki;
26. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.



27. Keterangan rencana kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu;
28. Laik fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang diteta;
29. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan;
30. Kavling / Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan bangunan;
31. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut;
32. Merobohkan Bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi;
33. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun bangunan;
34. Koefisien Dasar Bangunan selabjutnya disebut KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan
35. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disebut KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan;

36. Koefisien Daerah Hijau selanjutnya disebut KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan;
37. Koefisien Tinggi Bangunan selanjutnya disebut KTB adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan puncak dari bangunan;
38. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;
39. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang diajukan oleh pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB;
40. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten Lampung Utara yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
41. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari Rencana Detai Tata Ruang Wilayah Perkotaan ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan;
42. 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 umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
43. Lingkungan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut LBG adalah lingkungan di sekitar Bangunan Gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan Gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem;
44. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan



Gedung;

45. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung;
46. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran Bangunan Gedung;
47. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik Bangunan Gedung, penyedia jasa konstruksi Bangunan Gedung, dan pengguna Bangunan Gedung;
48. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung;
49. 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;
50. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut 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;
51. 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 ruangdalam/ interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang



berlaku;

52. 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;
53. Penyedia jasa konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis Bangunan Gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya;
54. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar Bangunan Gedung selalu laik fungsi;
55. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi;
56. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
57. 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;
58. 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;
59. 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;

60. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung
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. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat;
64. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung;
65. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

BAB II

ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan asas:



- a. fungsional;
 - b. kemanfaatan;
 - c. keselamatan;
 - d. kenyamanan;
 - e. keseimbangan; dan
 - f. keserasian dengan lingkungannya;
- (2) Maksud disusunnya Peraturan Daerah ini sebagai pedoman dalam menjaga fungsi, kemanfaatan, keselamatan, kenyamanan, keseimbangan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya;
- (3) Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk:
- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 - b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
 - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. Pengertian umum;
- b. Asas, maksud dan tujuan;
- c. Fungsi, penetapan dan klasifikasi bangunan gedung;
- d. Persyaratan bangunan gedung;
- e. Penyelenggaraan bangunan gedung;
- f. Sertifikat laik fungsi;
- g. Peran serta masyarakat,
- h. Pembongkaran dan/atau merubah bangunan gedung;
- i. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG);
- j. penyedia jasa konstruksi;
- k. Pembinaan
- l. peran serta masyarakat; dan
- m. sanksi.



Pasal 4

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan satu kesatuan sistem yang meliputi kegiatan:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. pelestarian; dan
 - d. pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikendalikan melalui:
 - a. bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan gedung;
 - b. IMB;
 - c. SLF; dan
 - d. persetujuan rencana teknis bongkar bangunan gedung.

BAB IV

FUNGSI, PENETAPAN DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan penetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan, maupun keandalan bangunan gedung;
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Fungsi hunian;
 - b. Fungsi keagamaan;
 - c. Fungsi usaha;
 - d. Fungsi sosial dan budaya;
 - e. Fungsi khusus; dan
 - f. Fungsi campuran atau ganda.



- (3) Fungsi campuran atau ganda bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi.

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi hunian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara;
- (2) Fungsi keagamaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, gereja termasuk kapel, pura, vihara, dan kelenteng;
- (3) Fungsi usaha bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan/penginapan, wisata dan rekreasi, terminal, dan tempat penyimpanan;
- (4) Fungsi sosial dan budaya bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum;
- (5) Fungsi khusus bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan keamanan, dan bangunan sejenis yang



ditetapkan oleh menteri.

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW;
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam IMB;
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Ketiga

Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Menurut fungsinya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung rumah tinggal dan sejenisnya;
 - b. Bangunan gedung keagamaan;
 - c. Bangunan gedung perdagangan dan jasa;
 - d. Bangunan gedung pergudangan;
 - e. Bangunan gedung perkantoran;
 - f. Bangunan gedung transportasi;
 - g. Bangunan gedung industri;
 - h. Bangunan gedung pelayanan umum; dan
 - i. Bangunan gedung khusus;
- (2) Menurut umurnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung permanen;
 - b. Bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. Bangunan gedung sementara;
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan gedung di kota klasifikasi I;
 - b. Bangunan gedung di kota klasifikasi II;
 - c. Bangunan gedung di kota klasifikasi III;
 - d. Bangunan gedung dikawasan tertentu/khusus; dan
 - e. Bangunan gedung di pedesaan



- (4) Klasifikasi I, II, III, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, huruf b dan huruf e didasarkan pada radius terhadap pusat kota, atau berdasarkan fungsi wilayah, dan sebagainya, ditetapkan dalam Peraturan Bupati.
- (5) Menurut lokasinya bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung di tepi jalan utama;
 - b. Bangunan gedung di tepi jalan arteri;
 - c. Bangunan gedung di tepi jalan kolektor;
 - d. Bangunan gedung ditepi jalan lingkungan;
 - e. Bangunan gedung di tepi jalan desa;
 - f. Bangunan gedung di tepi jalan antar lingkungan (lokal); dan
 - g. Bangunan gedung di tepi jalan setapak;
- (6) Menurut ketinggiannya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung bertingkat rendah (satu s.d. dua lantai);
 - b. Bangunan gedung bertingkat sedang (tiga s.d. lima lantai); dan
 - c. Bangunan gedung bertingkat tinggi (enam lantai keatas);
- (7) Menurut luasnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung dengan luas kurang dari 100 m²;
 - b. Bangunan gedung dengan luas 100 – 500 m²;
 - c. Bangunan gedung dengan luas 500 – 1000 m²; dan
 - d. Bangunan gedung dengan luas diatas 1000 m²;
- (8) Menurut statusnya, bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan gedung milik pemerintah; dan
 - b. Bangunan gedung milik swasta;

BAB V

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Umum

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memnuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan



fungsi bangunan gedung;

- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung;
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi rawan bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kondisi sosial dan budaya setempat.

Bagian kesatu

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Status Hak Atas Tanah

Pasal 10

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a adalah penguasaan atas hak tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, HPL, dan hak pakai atas status hak atas tanah lainnya berupa girik, pethuk, akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya;
- (2) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain;
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan persetujuan/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) Pernyataan kerelaan/persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit identitas lengkap kedua belah pihak, hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah serta bangunan gedung dengan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 11

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b, merupakan surat keterangan kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah 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 pemilik tanah;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 12

- (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 Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung;
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.



Bagian Kedua
Persyaratan Tata Bangunan

Umum

Pasal 13

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 1

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan gedung

Pasal 14

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan dokumen perencanaan yaitu:
 - a. Rerncana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Lampung Utara;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten Lampung Utara; dan
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang bersangkutan;
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (3) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
- (4) Setiap mendirikan bangunan gedung diatas, dan/atau dibawah 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;
- (5) Bupati dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung untuk jangka waktu sementara apabila



belum memiliki RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan;

- (6) Apabila RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah ditetapkan, fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku;

Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRK 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 Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 16

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

Pasal 17

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRKP,



dan/atau RTBL;

- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, jalan kereta api, 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 per kawasan;
- (1) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, persimpangan, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan;
- (2) Penetapan jarak antara 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;
- (3) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Ketinggian Bangunan

Pasal 18

- (1) Ketinggian bangunan gedung ditentukan dengan RDTR;
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat RDTR, ketinggian maksimum bangunan gedung ditetapkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya;
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.



Paragraf 3

Garis Sempadan

Pasal 19

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan;
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar;
- (3) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/pagar;
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
- (5) Garis terluar suatu tritis/*overstock* yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatsan dengan tetangga;
- (6) Apabila garis suatu tritis/*overstock* harus diberi talang dan pipa harus disalurkan sampai ke tanah;
- (7) Dilarang menempatkan lobang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetanga;
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun dibawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar,dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan;

Paragraf 4

Garis Sempadan Danau/Sungai

Pasal 20

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi danau/waduk/sungai, apabila tidak ditetapkan lain 50 meter untuk bangunan gedung di tepi danau/sungai;



- (2) Besarnya garis sempadan danau/waduk/sungai di luar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan para ahli.

Paragraf 5

Jarak Antar Bangunan

Pasal 21

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling minimum adalah 4 meter;
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling;
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter;
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti dalam standar teknis yang berlaku.

Paragraf 6

Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 22

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap pererapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;
- (2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan sekitarnya sesuai ketentuan tata ruang;
- (3) Penampilan bangunan gedung dikawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian;



- (4) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan yang dilestarikan;
- (5) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.

Pasal 23

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruangan, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung;
- (2) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangun gedung secara keseluruhan;
- (3) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas 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 24

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- (2) Ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan KDB yang berlaku;
- (3) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disediakan dengan memanfaatkan ruang terbuka dari luas lahan/persil setelah dikurangi luas dasar bangunan sesuai dengan KDB;
- (4) Ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, penghijauan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan



prasarana dan sarana diluar bangunan gedung;

Pasal 25

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

Bagian Keempat

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 26

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi kajian lingkungan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup;
- (3) Setiap mendirikan bangunan, yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan yang arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan analisa mengenai dampak lingkungan (AMDAL);
- (4) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan

untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);

- (5) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap analisa mengenai dampak lingkungan ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
- (6) Bagi IMB dalam mengajukan PIMB harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah analisa mengenai dampak lingkungan (AMDAL);
- (7) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan izin mendirikan bangunannya dapat dicabut oleh Bupati.

Paragraf 1

Pembangunan Bangunan Gedung diatas dan atau dibawah tanah, Diatas dan atau dibawah air, prasarana dan sarana umum

Pasal 27

- (1) Bangunan gedung diatas atau dibawah tanah, diatas atau dibawah air, prasarana dan sarana umum dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang;
- (2) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
 - a. sesuai dengan dokumen perencanaan RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang berada dibawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dibawah dan atau diatas air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
 - a. sesuai dengan dokumen perencanaan RTRW, RDTR dan/atau RTBL Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - b. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat



- merusak lingkungan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan factor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung;
- (4) Pembangunan bangunan gedung diatas dan atau dibawah prasarana dan atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:
- a. sesuai dengan dokumen perencanaan kabupaten;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada dibawahnya dan atau disekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung diatas dan atau dibawah tanah, air dan atau prasarana, dan sarana umum mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku;

Paragraf 2

RTBL

Pasal 28

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW kota 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 investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 29

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, 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.

Bagian Kelima

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Umum

Pasal 30

Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 1

Persyaratan Keselamatan

Pasal 31

Persyaratan keselamatan meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung atau memikul beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran atau bahaya petir.

Pasal 32

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus kuat/kokoh dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan layanan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan kontruksinya;
- (2) Semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur bangunan gedung,



harus mampu memikul beban muatan sementara yang timbul akibat gempa bumi dan angin;

- (3) Struktur bangunan gedung harus memiliki sifat detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri;
- (4) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif;
- (5) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung;
- (6) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada fungsi/klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung;
- (7) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi luas, jumlah lantai dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran;

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir;
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus mampu mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan dan peralatan yang diproteksi, serta melindungi manusia di dalamnya;



Pasal 34

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

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku

Paragraf 2

Persyaratan Kesehatan

Pasal 36

Jaringan Air Bersih

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



Pasal 37

Jaringan Air Hujan

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dilarikan ke saluran umum;
- (2) Jika hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Kesehatan;
- (3) Saluran air hujan:
 - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
 - b. saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
 - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan kesaluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman standar teknis yang berlaku;

Pasal 38

Jaringan Air Kotor

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku;
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum;
- (3) Jika hal dimaksud pada ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan Kepala Dinas Kesehatan;
- (4) Letak sumu-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah;



- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 39

Tempat Pembuangan Sampah

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

Pasal 40

Persyaratan Pengawasan Dalam Bangunan Gedung

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau mekanik/buatan, sesuai dengan fungsinya;
- (2) Kebutuhan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang;
- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku;
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang besebelahan;
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari lantai ruangan yang di ventilasi;



- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat;
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- (9) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;

Pasal 41

Persyaratan Pencahayaan Dalam Bangunan Gedung

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

Bagian Keenam

Persyaratan Kenyamanan Dalam Bangunan Gedung

Pasal 42

- (1) Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat



- kebisingan;
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus diperhatikan:
 - a. Kenyamanan ruang gerak;
 - b. Kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. Kenyamanan kondisi udara;
 - d. Kenyamanan terhadap kebisingan dan sumber getaran.
 - (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 1

Persyaratan Kemudahan / Aksesibilitas

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan gedung harus memiliki persyaratan kemudahan hubungan ke, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung;
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku;
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai diatas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (*lift*) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung;
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 44

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 ayat (2) harus disediakan di



dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi penggunaan, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal;

- (2) Penyedia akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk arah yang jelas;
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

- (1) Penyedia fasilitas dan akses bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal;
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya;
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 46

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum;
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut;
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi;
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas penyandang cacat; dan
 - f. sarana penyelamatan



Paragraf 2

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungannya

Pasal 47

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

Paragraf 3

Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 48

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/maal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan hunian susun harus mempunyai system pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik system proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif;
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku, yaitu:

Paragraf 4

Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 49



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

BAB VI

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 50

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi tahapan kegiatan perencanaan teknis, pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran;
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini;
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung;

Bagian kedua

Pembangunan

Pasal 51



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

Paragraf 1

Perencanaan Teknis

Pasal 52

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 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;
 - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
 - h. 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

- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, 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, dan/atau laporan perencanaan;
- (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 53

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (5) diperiksa, dinilai, untuk mendapatkan persetujuan, dan disahkan untuk memperoleh IMB.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung. Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung;
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum;
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik;



- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung, serta memperhatikan hasil dengar pendapat public;
- (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 dinas berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Paragraf 2

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 54

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 *Ad hoc*, 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 yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 55

- (1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) 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.

Paragraf 3

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 56

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB;
- (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 dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 57

- (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 laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya 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 elektrik bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 4

Pengawasan Konstruksi

Pasal 58

- (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 IMB yang telah diberikan;

Pasal 59

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M2 dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman;
- (2) Perencanaan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapat sertifikat keahlian dari asosiasi profesi atau lembaga pengembangan jasa konstruksi (LPJK);
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah memiliki Sertifikasi Badan Usaha (SBU) sesuai bidang dan nilai bangunan;
- (4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
 - a. Perencanaan arsitektur;
 - b. Perencanaan konstruksi
 - c. Perencanaan utilitasYang disertai Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).
- (6) Ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
 - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas Pekerjaan Umum;
 - b. Pekerjaan pemeliharaan / perbaikan bangunan antara lain:



1. Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 2. Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 3. Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 4. Memperbaiki lobang cahaya /udara tidak lebih dari 1 M2;
 5. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 6. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain;
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli;
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli;
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat *ad hoc* terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 60

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli;
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 M2 atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifikasi Badan Usaha dengan kualifikasi bidang sesuai dengan pertauran yang berlaku;

Bagian Ketiga

Pemanfaatan

Pasal 61

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi



yang ditetapkan dalam IMB 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 pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 1

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 62

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 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 ayat (1);
- (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 Daerah;



Pasal 63

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Paragraf 2

Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 64

Perawatan bangunan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Pasal 65

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 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 pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung;



Pasal 66

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Paragraf 3

Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 67

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 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;

Pasal 68

Pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) meliputi :

- a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
- b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keadaan gedung;
- c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
- d. kegiatan penyusunan laporan.



Bagian Keempat
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 69

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan tertulis dengan dilengkapi:
 - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as Built Drawings*);
 - c. Foto copy tanda pembayaran retribusi;
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan SLF;
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan;

Pasal 70

- (1) Untuk bangunan yang telah ada khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya;
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah memiliki sertifikasi keahlian dari asosiasi profesi setiap 5 tahun sekali;
- (3) Dinas mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis tektik;
- (4) Bupati memberikan SLF apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis;
- (5) SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Bupati 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 bedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB;



Paragraf 1

Pengawasan SLF

Pasal 71

- (1) Dalam rangka pengawasan pembangunan bangunan petugas Dinas Pekerjaan Umum meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya;
- (2) Kepada Dinas dapat menghentikan pembangunan apabila pembangunan tidak sesuai dengan SLF;

Paragraf 2

Perpanjangan SLF Bangunan Gedung

Pasal 72

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Bupati 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 bedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung;
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir;
- (3) SLF 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 Dinas.

Paragraf 3

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 73

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

Bagian Kelima

Pelestarian

Umum

Pasal 74

- (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.

Paragraf 1

Penetapan Bangunan Gedung
yang dilindungi dan dilestarikan

Pasal 75

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan



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.

- (2) Pemilik, masyarakat dan/atau Pemerintah Daerah 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 pada ayat (2) dilakukan oleh Bupati atas usulan Kepala 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 Daerah 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 76

- (1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 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 dengantidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

Pasal 77

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan
 - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 2

Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan



Pasal 78

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan 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.

Pasal 79

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (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 nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.



Pasal 80

- (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 dalam Pasal 64, Pasal 65, dan Pasal 67.
- (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 Keenam

Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 81

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. tidak memiliki IMB;
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b harus sesuai dengan ketetapan Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis;
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung;
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuknya;



- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Paragraf 1

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 82

- (1) Selain untuk rumah tinggal dan bangunan semi permanen pengawasan pelaksanaan pekerjaan harus dilakukan oleh pengawas ahli yang sudah memiliki sertifikat keahlian atau badan hukum penyedia jasa konsultasi yang telah memiliki sertifikat Badan Usaha;
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan pemohon IMB atau badan hukum penyedia jasa pemborongan yang diserahkan untuk melaksanakan pekerjaan diwajibkan agar menempatkan salinan IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas;
- (3) Petugas Dinas Pekerjaan Umum selaku pengelola teknis bangunan berwenang untuk:
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan SNI dan spesifikasi teknis;
 - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat demikian pula dengan alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan umum;
 - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu bila:
 - 1) Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;



- 2) Peringatan tertulis dari Dinas Tata Kota tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Paragraf 2

Permohonan dan Petunjuk Merobohkan Bangunan

Pasal 83

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan;
 - a. rapuh;
 - b. membahayakan keselamatan umum;
 - c. tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan yang berlaku;
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya;
- (3) Sebelum mengajukan permohonan izin merobohkan bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada dinas Tata Kota dan Dinas Pekerjaan Umum yang meliputi:
 - a. tujuan atau landasan merobohkan bangunan
 - b. persyaratan merobohkan bangunan
 - c. cara merobohkan bangunan;
 - d. hal-hal lain yang dianggap perlu.

Pasal 84

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh ahli perencana bangunan yang telah memiliki sertifikasi keahlian yang dikeluarkan oleh asosiasi profesi;
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini tidak berlaku bagi:
 - a. bangunan sederhana
 - b. bangunan tidak bertingkat;
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
 - a. sistem merobohkan bangunan;
 - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.



Paragraf 3

Tata Cara Mengajukan
Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB)
Pasal 85

- (1) Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB) harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan, badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan Dinas Tata Kota dan Dinas Pekerjaan Umum;
- (2) Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut oleh Dinas;

Pasal 86

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB) yang diajukan mengemai syarat-syarat administrasi, teknik, dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB) diajukan;
- (2) Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Tata memberikan rekomendasi aman serta atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Paragraf 4

Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 87

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 hari kerja setelah rekomendasi diterima;
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.



Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 88

Petugas berwenang:

- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
- b. memeriksa apakah perlengkapan peralatan dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan serta memerintahkan mentaati cara-cara yang disahkan dalam rekomendasi.

BAB VII

PEMBINAAN

Pasal 89

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah 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 yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

BAB VIII

PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 90

- (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 melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung;
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Bupati 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 91

Bupati wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 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 92

- (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 93

Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 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 94

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (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 Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 95



- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, 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 setempat.

Pasal 96

- (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 94 dan Pasal 95 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

BAB IX

SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 97

- (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 IMB;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

BAB X

KETENTUAN PIDANA

Pasal 98

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (2) Selain ancaman pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada yang bersangkutan tetap diwajibkan memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini;
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jika dilakukan oleh perusahaan, instansi atau lembaga maka yang bertanggung jawab adalah pimpinan perusahaan, instansi atau lembaga tersebut;
- (4) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI

PENYIDIKAN

Pasal 99

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang



sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
- b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
- d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
- f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
- g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan / atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e ;
- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
- i. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan;
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang berlaku

(4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut

Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 100

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 101

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kotabumi
pada tanggal 28-12-2012

BUPATI LAMPUNG UTARA,

dto

ZAINAL ABIDIN

Diundangkan di kotabumi
pada tanggal 28-12-2012

SEKRETARIS DAERAH,

dto

RIFKI WIRAWAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG UTARA TAHUN 2012 NOMOR



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG UTARA
NOMOR 10 TAHUN 2012

TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

UMUM

Salah satu kebutuhan manusia adalah tempat berlindung yang nyaman. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan segala kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat umumnya dan para penghuni khususnya. Selain itu juga untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Maksud dibentuknya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini, adalah untuk menindak lanjuti amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Lampung Utara. Sedangkan tujuan Peraturan Daerah ini adalah untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Materi Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga



masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedung dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan. Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedung, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung. Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan bangunan gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian.

Dengan demikian kepemilikan bangunan gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Pelayanan pemrosesan dan pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah. Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedung dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjiwa diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniyah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara. Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan,



keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya. Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi. Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan eksese di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Mengenai sanksi, dalam Peraturan Daerah ini terdiri dari sanksi administratif dan sanksi pidana. Sanksi administratif berupa sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 97. Sanksi Pidana diatur dalam Pasal 98, dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (kuhap). Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap



mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan 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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi -fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung malapartemenperkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.



Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Pasal 7

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 8

- 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)
Cukup jelas

Pasal 9

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 10

- Ayat (1)
Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan Permohonan IMB, status hak



atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundangundangan yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)
Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, Pemerintah Daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam *database* bangunan gedung. Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung di Pemerintah Daerah.

Ayat (2)
Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar legger bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (3)
Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan pemerintah/Pemerintah Daerah. Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya. Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 13
Cukup jelas

Pasal 14
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)

Dalam memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung, Bupati harus meminta pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung. Jangka waktu sementara ditetapkan dengan mempertimbangkan RTRW Kota dapat disusun dan ditetapkan. Dalam hal RTRW-nya masih belum jelas kapan disusun dan ditetapkan, maka waktu sementara tersebut ditetapkan paling lama 10 (sepuluh) tahun, dan dapat diperpanjang setiap 10 (sepuluh) tahun.

Ayat (6)
Dalam penetapan RTRW lokasi yang bersangkutan, pemerintah daerah harus mempertimbangkan izin mendirikan bangunan gedung sementara yang telah dikeluarkan untuk lokasi yang bersangkutan. Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW kota, RDTRKP, dan/atau RTBL yang telah ditetapkan dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung.

Pasal 15
Ayat (1)
Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW kota, RDTRKP, dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 16
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)



Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (3)

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan. Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas bangunan gedung, pemilik tidak diperbolehkan melanggar melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam surat keterangan rencana kabupaten untuk kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan. Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan



berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai. garis sempadan bangunan gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- a. garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- b. garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- c. garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan.
- d. garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai.
- e. garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Ayat (4)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi. Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran. Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (5)

Dalam hal ini jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan gas, dll. yang melintas atau akan dibangun melintas kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 19



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)
Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (3)



Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkan kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedung berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

Ayat (4)

Misalnya kawasan berarsitektur melayu, atau kawasan berarsitektur modern.

Ayat (5)

Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

Pasal 23

Ayat (1)

Tata ruang-dalam meliputi tata letak ruang dan tata-ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan efisiensi adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dll. Yang dimaksud dengan efektivitas tata ruang-dalam adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antar ruang, dll.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata-ruang dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar. Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan. Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang-dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan. Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antar ruang.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas



- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 25

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 26

- Ayat (1)
Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.
- Ayat (2)
Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan/ diatasi/ dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas
- Ayat (6)
Cukup jelas
- Ayat (7)
Cukup jelas

Pasal 27

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 28



Ayat (1)

Kesatuan karakter dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan ekosistem.

Ayat (2)

Program bangunan gedung dan lingkungan merupakan penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya: memfasilitasi tempat makan karyawan, dan sebagainya. Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuanketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana peruntukan lahan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana aksesibilitas lingkungan, dan rencana wujud visual bangunan gedung untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut. Rencana umum dan panduan rancangan dibuat dalam gambar dua dimensi, gambar tiga dimensi, dan/atau maket trimatra. Rencana investasi merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya berdasarkan program bangunan gedung dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana, yang memuat program investasi jangka pendek (1-5 tahun), jangka menengah (5-20 tahun), dan/atau jangka panjang (sekurang-kurangnya 20 tahun), yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan bangunan lama maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya. Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan, dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Pasal 29

Ayat (1)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan Pemerintah Daerah. Dalam hal pengelolaan kawasan real-estat atau kawasan industry dikelola oleh suatu



badan usaha swasta, maka badan usaha tersebut dapat menyusun RTBL untuk kawasan yang bersangkutan dengan melibatkan masyarakat dan persetujuan instansi pemerintah yang terkait. Selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan yang bersangkutan. Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan instansi Pemerintah Daerah terkait yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Berdasarkan pola yang akan ditata, dilakukan identifikasi masalah, potensi pengembangan, dan citra yang diinginkan. Yang dimaksud dengan “perbaikan” yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan; Yang dimaksud dengan “pengembangan kembali” yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan pemanfaatan ruang lingkungan bangunan gedung seoptimal mungkin berdasarkan rencana tata ruang, penciptaan ruang yang lebih berkualitas, dan optimalisasi intensitas pembangunan bangunan gedung;

Yang dimaksud dengan “pembangunan baru” yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan membangun baru suatu lingkungan bangunan gedung berdasarkan tata ruang dan prinsip-prinsip penataan bangunan;

Yang dimaksud dengan “pelestarian” yaitu pola penanganan dengan titik berat kegiatan yang tetap menghidupkan kemajemukan dan keseimbangan fungsi lingkungan bangunan gedung melalui upaya pelestarian dan/atau perlindungan bangunan gedung dan lingkungannya, seperti revitalisasi, regenerasi, dsb.

Ayat (3)

Pertimbangan tim ahli bangunan gedung dan pertimbangan pendapat publik dimaksudkan untuk mendapat hasil RTBL yang aplikatif dan disepakati semua pihak.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas



Pasal 31
Cukup jelas

Pasal 32
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kuat/kokoh” adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur Bangunan Gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan” (*serviceability*) adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (*lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban. Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan. Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan Bangunan Gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap 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 selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dll.

Ayat (3)

Setiap Bangunan Gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran. Pengaturan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi



dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan. Setiap Bangunan Gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilengkapi dengan sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman. Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam Bangunan Gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler. Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi Bangunan Gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (4)

Daktail 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)

Penggunaan bahan bangunan untuk fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung tertentu termasuk penggunaan bahan bangunan tahan api harus melalui pengujian yang dilakukan oleh lembaga pengujian yang terakreditasi.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, antara lain:

- a. Bangunan umum dengan penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 lantai;
- b. Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m², atau luas site/areal lebih dari 5.000 m², dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar; dan
- c. Bangunan Gedung fungsi khusus.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34



Ayat (1)
Sistem pengamanan antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa pengunjung membawa bendabenda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalamnya

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas



Pasal 39

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 40

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Ayat (6)

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

- a. Penempatan fan sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- b. Bilamana digunakan ventilasi mekanik/buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- c. Penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam Bangunan Gedung;
- d. Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
- e. Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basemen) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

- Ayat (7)
Cukup jelas
- Ayat (8)
Cukup jelas
- Ayat (9)
Cukup jelas

Pasal 41

- Ayat (1)



Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai 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. Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam Bangunan Gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Pertimbangan fungsi ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi, dan efisiensi pencapaian ruang dan pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll.) Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami. Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan Darurat (gempa, kebakaran, dll). Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Huruf b

Pertimbangan atas hal-hal tersebut dimaksudkan agar didapat dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna dalam melakukan kegiatannya.



Huruf c

Pengaturan temperatur dan kelembaban udara dapat menggunakan peralatan pengkondisian udara (*Air Conditioning*).

Huruf d

Pengaturan terhadap kebisingan dimulai sejak dari tahap perencanaan teknis, baik melalui desain Bangunan Gedung maupun melalui penataan ruang kawasan. Penataan ruang kawasan dilakukan dengan menempatkan Bangunan Gedung yang karena fungsinya menimbulkan kebisingan, seperti pabrik dan bengkel ditempatkan pada zona industri, bandar udara ditempatkan pada zona yang cukup jauh dari lingkungan permukiman. Pembangunan jalan bebas hambatan/tol di lingkungan permukiman atau pusat kota yang sudah terbangun, maka jalan tersebut harus dilengkapi dengan sarana peredam kebisingan akibat laju kendaraan bermotor.

Yang dimaksud dengan “sumber bising” adalah sumber suara mengganggu berupa dengung, gema, atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur. Untuk Bangunan Gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai tingkat kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap perencanaan teknis, baik melalui desain Bangunan Gedung maupun melalui penataan ruang kawasan dengan memperhatikan batas ambang bising, misalnya batas ambang bising untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB diukur sejauh 3 meter dari sumber suara.

Arsitektur Bangunan Gedung dan/atau ruang-ruang dalam Bangunan Gedung, serta penggunaan peralatan dan/atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan, tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan “sumber getar” adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi. Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.



Ayat 3
Cukup jelas

Pasal 43
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 44
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 45
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 46
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 47
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas



Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 48
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 49
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 50
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 51
Ayat (1)
Rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah. Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
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)
Cukup jelas
- Ayat (7)
Cukup jelas

Pasal 53

- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.
- Ayat (3)
Penetapan status sebagai Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dan tertentu dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah.
- Ayat (4)
Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap tidak dilakukan penilaian.
- Ayat (5)
Cukup jelas
- Ayat (6)
Cukup jelas
- Ayat (7)
Cukup jelas

Pasal 54

- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Masa kerja tim ahli Bangunan Gedung fungsi khusus yang ditetapkan oleh Menteri disesuaikan dengan kebutuhan dan intensitas permasalahan yang ditangani.
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)



Jumlah anggota tim ahli Bangunan Gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung dan substansi teknisnya. Setiap unsur/pihak yang menjadi tim ahli Bangunan Gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota. Instansi Pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang Bangunan Gedung dapat meliputi unsur dinas Pemerintah Daerah (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan Bangunan Gedung) dan/atau Pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan Bangunan Gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Pasal 55

Ayat (1)

Yang dimaksud tidak menghambat proses pelayanan perizinan adalah pertimbangan teknis diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (2)

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis tata bangunan dan lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen prarencana Bangunan Gedung. Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis keandalan Bangunan Gedung dilakukan minimal terhadap dokumen pengembangan rencana Bangunan Gedung.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung. Tingkat kerusakan Bangunan Gedung 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.

Pasal 57



Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Dokumen pelaksanaan adalah dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) yang merupakan bagian dari dokumen ikatan kerja. Pemeriksaan kelengkapan adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan dengan memeriksa ada atau tidak lengkapnya dokumen berdasarkan standar hasil karya perencanaan dan kebutuhan untuk pelaksanaannya.

Pemeriksaan kebenaran adalah pemeriksaan dokumen pelaksanaan pekerjaan atas dasar akurasi gambar rencana, perhitungan-perhitungan dan kesesuaian dengan kondisi lapangan. Keterlaksanaan kontruksi adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian Bangunan Gedung yang dibuat rencana teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Kegiatan masa pemeliharaan kontruksi meliputi pelaksanaan uji coba operasi Bangunan Gedung dan kelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan, dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung dan kelengkapannya.

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan penerapan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) termasuk penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3).

Ayat (6)
Dalam hal pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa kontruksi, pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi juga dilakukan terhadap dokumen lainnya yang dimuat dalam dokumen ikatan kerja.

Ayat (7)
Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal Bangunan Gedung (*manual operation and maintenance*).

Pasal 58

Ayat (1)
Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan



pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan IMB pada saat Bangunan Gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat Bangunan Gedung selesai dibangun. Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap IMB dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Dalam hal pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik Bangunan Gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu. Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya. Hasil kegiatan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Hasil kegiatan manajemen konstruksi Bangunan Gedung berupa laporan kegiatan pengendalian kegiatan perencanaan teknis, pengendalian pelaksanaan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung. Manajemen Konstruksi digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki:

- a. jumlah lantai di atas 4 lantai,
- b. luas total bangunan di atas 5.000 m²,
- c. bangunan fungsi khusus,
- d. keperluan untuk melibatkan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa perencanaan konstruksi, maupun penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, dan/atau
- e. waktu pelaksanaan lebih dari 1 (satu) tahun anggaran (*multiyears project*).

Ayat (4)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik Bangunan Gedung. Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh aparat Pemerintah Daerah berdasarkan laporan pemilik kepada



Pemerintah Daerah bahwa Bangunan Gedungnya telah selesai dibangun.

Pasal 59

- 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 (6)
Cukup jelas
- Ayat (7)
Cukup jelas
- Ayat (8)
Cukup jelas
- Ayat (9)
Cukup jelas

Pasal 60

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 61

- Ayat (1)
Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Yang dimaksud Bangunan Gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mal, apartemen. Pemilik Bangunan Gedung dapat mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung, bencana alam, dan/atau huru-hara selama pemanfaatan Bangunan



Gedung. Program pertanggung jawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna Bangunan Gedung. Kegagalan Bangunan Gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk Bangunan Gedung yang menggunakan bahan bangunan yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (rayap, kumbang), lingkup pemeliharannya termasuk pengawetan bahan bangunan tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)

Kegiatan perawatan Bangunan Gedung dilakukan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.

Ayat (2)

Perawatan Bangunan Gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada Bangunan Gedung. Tingkat kerusakan Bangunan Gedung 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 (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Perawatan Bangunan Gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi adalah pekerjaan perawatan yang dalam pelaksanaannya menggunakan peralatan berat, peralatan khusus, serta tenaga ahli, dan tenaga trampil.

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)



Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 68

Huruf a

Dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif misalnya dokumen kepemilikan Bangunan Gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan Bangunan Gedung.

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung misalnya *as built drawings* dan dokumen ikatan kerja. Dokumen pemeliharaan dan perawatan adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung yang meliputi laporan pemeriksaan berkala, laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung, serta laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan Bangunan Gedung.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Hasil akhir pengkajian teknis Bangunan Gedung adalah laporan kegiatan pemeriksaan, hasil pengujian, evaluasi, dan kesimpulan tentang kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Pasal 69

Ayat (1)

Persyaratan kelaikan fungsi Bangunan Gedung merupakan hasil pemeriksaan akhir Bangunan Gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Untuk Bangunan Gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan/atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi. Dalam hal rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret dibangun oleh pengembang, sertifikat laik fungsi harus diurus oleh pengembang guna memberikan jaminan kelaikan fungsi Bangunan Gedung kepada pemilik dan/atau pengguna.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)



- Cukup jelas
- Pasal 70
- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian Bangunan Gedung hanya dapat diberikan bila unit Bangunan Gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.
- Pasal 71
- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Pasal 72
- Ayat (1)
Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi. Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m² dan total luas tanah maksimal 72 m². Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung. Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh pengkaji teknis Bangunan Gedung, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan Bangunan Gedung terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung dalam izin mendirikan Bangunan Gedung.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian Bangunan Gedung hanya dapat diberikan bila unit Bangunan Gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.
- Ayat (4)
Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna. Pemerintah



Daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (building inspector) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan Bangunan Gedung. Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis Bangunan Gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 73

- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 74

- Ayat (1)
Penetapan perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan Bangunan Gedung tersebut. Antisipasi terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung karena umur Bangunan Gedung, kebakaran, bencana alam dan/atau huru hara antara lain melalui program pertanggungungan, dan hal ini dapat merupakan bagian dari program insentif Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada pemilik Bangunan Gedung.
- Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 75

- Ayat (1)
Dalam hal pada suatu lingkungan atau kawasan terdapat banyak Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan, maka kawasan tersebut dapat ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)
Penetapan pelestarian ini dapat ditinjau secara berkala, minimal 5 (lima) tahun sekali. Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung dilindungi dan dilestarikan dalam skala lokal atau setempat misalnya Masjid Sunda Kelapa, Gedung Lawang Sewu, dll.



Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Dalam hal pemilik Bangunan Gedung berkeberatan atas usulan tersebut, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat berupaya memberikan solusi terbaik bagi pemilik Bangunan Gedung, misalnya dengan memberikan insentif atau membeli Bangunan Gedung dengan harga yang wajar.

Ayat (8)
Cukup jelas.

Pasal 76

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Dalam hal ini fungsi Bangunan Gedung tersebut dapat berubah secara terbatas misalnya sebagai museum dan sejenisnya, sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Ayat (4)
Dalam hal ini fungsi Bangunan Gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Ayat (5)
fungsi Bangunan Gedung tersebut dapat berubah sepanjang mendukung tujuan utama pelestarian dan pemanfaatan, tidak menghilangkan nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya, serta sepanjang masih dalam batas-batas ketentuan rencana tata ruang.

Pasal 77

Ayat (1)
Dalam melakukan identifikasi dan dokumentasi, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mendorong peran masyarakat yang peduli terhadap pelestarian Bangunan Gedung.

Ayat (2)
Identifikasi dan dokumentasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, misalnya sistem informasi geografis, komputerisasi, dan teknologi digital.

Pasal 78

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)



Identifikasi dan dokumentasi dilakukan dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, misalnya sistem informasi geografis, komputerisasi, dan teknologi digital.

Pasal 78

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan, misalnya untuk Bangunan Gedung klasifikasi utama, maka secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan di sini antara lain adalah peraturan perundang-undangan di bidang benda cagar budaya.

Ayat (4)

Perlindungan Bangunan Gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan meliputi kegiatan memelihara, merawat, memeriksa secara berkala, dan/atau memugar agar tetap laik fungsi sesuai dengan klasifikasinya.

Pasal 79

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 80

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 81

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik Bangunan Gedung dapat mengikuti program pertanggungungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.



- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Pasal 82
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
- Pasal 83
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
- Pasal 84
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
- Pasal 85
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
- Pasal 86
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
- Pasal 87
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
- Pasal 89
Ayat (1)
Cukup
Ayat (2)
Cukup jelas
- Pasal 90
Ayat (1)
Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan Bangunan Gedung termasuk



perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi Bangunan Gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.

Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan Bangunan Gedung, misalnya laporan tentang gejala Bangunan Gedung yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 91

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah/Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 92

Ayat (1)

Menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan, dan kenyamanan. Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasif dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal. Mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung seperti merusak, memindahkan, dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung. Mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Instansi yang berwenang adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban. Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna, dan pengelola Bangunan Gedung.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Ayat (1)



Cukup jelas.

Ayat (2)

Masyarakat ahli dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja Bangunan Gedung yang responsive terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan yang beragam. Masyarakat adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur Bangunan Gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Masukan teknis keahlian adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian di bidang Bangunan Gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi (iptek) atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan, kerugian dan/atau bahaya serta dampak negative terhadap lingkungan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 96

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 97

Ayat (1)

Cukup

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 98

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 99

Ayat (1)



Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Pasal 100
Cukup jelas.
Pasal 101
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LAMPUNG UTARA NOMOR.....

