PEMERINTAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR

NOMOR 6 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI POLEWALI MANDAR,

Menimbang : a. bahwa agar kegiatan pembangunan di Kabupaten Polewali Mandar dapat diselenggarakan secara tertib, terarah, dan selaras dengan tata ruang, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus terpenuhi persyaratan administratif dan teknis untuk menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;

b. bahwa bangunan gedung perlu diselenggarakan secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Polewali Mandar tentang Bangunan Gedung;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 204);

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2005 tentang Perubahan Nama Kabupaten Polewali Mamasa Menjadi Kabupaten Polewali Mandar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 160);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Kabupaten dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. 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);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR

dan

BUPATI POLEWALI MANDAR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Polewali Mandar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Polewali Mandar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Polewali Mandar.
5. 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 kegiataannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Fungsi bangunan gedung adalah ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
7. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
8. Bangun-Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap bangunan gedung;

9. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian - bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan - satuan yang masing - masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
10. Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 m (enam puluh meter);
11. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas)n tahun.
12. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
13. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
14. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan- satuan yang sesuai dengan rencana kota.
15. Kavling/persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
16. Mendirikan Bangunan Gedung ialah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan gedung baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan gedung yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan gedung tersebut.
17. Merobohkan Bangunan Gedung ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan gedung ditinjau dari segi fungsi bangunan gedung dan/atau konstruksi.
18. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persil Bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai,tepi pantai, tepi saluran, garis sempadan mata air, garis sempadan Approach Landing, garis sempadan Telekomunikasi, dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
19. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
20. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana bangunan dan lingkungan.
24. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi yang desain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan kelengkapan telekomunikasi.
25. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
26. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.

27. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
28. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut
29. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
30. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya
31. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
32. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
33. Pemugaran Bangunan Gedung Yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
34. 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.
35. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
36. 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.
37. 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.
38. 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.
39. 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.
40. 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.
41. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
42. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundangundangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

43. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
44. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

Pasal 2

Ruang Lingkup

(1) Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, tim ahli bangunan gedung, dan penyelenggaraan bangunan gedung.

(2) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga mengatur ketentuan tentang prosedur penyelesaian sengketa bangunan gedung, sanksi administratif, dan ketentuan pidana.

(3) Bangunan gedung yang diatur tidak mencakup bangunan gedung berfungsi khusus, yaitu tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 3

(1) Fungsi bangunan gedung meliputi :
   a. fungsi hunian;
   b. fungsi usaha;
   c. fungsi sosial dan budaya; dan
   d. fungsi keagamaan.

(2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
   a. rumah tinggal tunggal;
   b. rumah tinggal deret;
   c. rumah tinggal susun; dan
   d. rumah tinggal sementara.

(3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
   a. bangunan gedung perkantoran;
   b. bangunan gedung perdagangan;
   c. bangunan gedung perindustrian;
   d. bangunan gedung perhotelan;
   e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
   f. bangunan gedung terminal;
   g. bangunan gedung tempat penyimpanan; dan
   h. Bangunan Gedung Usaha Lainnya.

(4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :

a. bangunan pelayanan pendidikan;

b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;

c. bangunan gedung kebudayaan;

d. bangunan gedung laboratorium; dan

e. bangunan gedung pelayanan umum.

(5) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi :

a. bangunan gedung masjid termasuk mushallah;

b. bangunan gedung gereja termasuk kapel;

c. bangunan gedung pura;

d. bangunan gedung vihara; dan

e. bangunan gedung kelenteng.

Pasal 4

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat diubah.

(2) Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dan perubahan fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 5

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi ketinggian, dan/atau kepemilikan.

(2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

a. bangunan gedung sederhana dan

b. bangunan gedung tidak sederhana

(3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

a. bangunan gedung permanen;

b. bangunan gedung semi permanen; dan

c. bangunan gedung darurat atau sementara.

(4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;

b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan

c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.

(5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

(6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

a. bangunan gedung di lokasi padat;

b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan

c. bangunan gedung di lokasi renggang.

(7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

a. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 6 (enam) lantai;

b. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) lantai; dan

c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) lantai.

(8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan atas klasifikasi :

a. bangunan gedung milik negara;

b. bangunan gedung milik badan usaha; dan

c. bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 6

(1) Klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang Daerah.

(2) Klasifikasi bangunan gedung dapat diubah.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 7

(1) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;

b. status kepemilikan bangunan gedung; dan

c. izin mendirikan bangunan (IMB).

(2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.

(3) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1
Status Hak Atas Tanah

Pasal 8

(1) Setiap bangunan gedung didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun dimiliki pihak lain.

(2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

(3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batastanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatannya.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 9

(1) Status kepemilikan bangunan gedung, merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Bupati dan/atau pejabat lain yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan.

(2) Kegiatan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan dan dilakukan secara periodik.

(3) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

(4) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan persetujuan pemilik tanah.

(5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemilik baru harus memenuhi ketentuan :

a. memastikan bangunan gedung tersebut dalam kondisi laik fungsi sebelum memanfaatkan bangunan gedung; dan

b. memenuhi persyaratan yang berlaku selama memanfaatkan bangunan gedung.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 10

(1) Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan wajib memiliki IMB.

(2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Bupati dan/atau pejabat lain yang ditunjuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

(3) Pemerintah Kabupaten memberikan RTBL untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.

(4) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;

b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diijinkan;

c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung dibawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;

d. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diijinkan;

e. KDB maksimum yang diizinkan;

f. KLB maksimum yang diizinkan;

g. KDH minimum yang diwajibkan;

h. KTB maksimum yang diizinkan; dan

i. jaringan utilitas.

(5) Dalam RTBL/atau dokumen lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicantumkan ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

(6) RTBL /atau dokumen lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 11

(1) Setiap orang/badan hukum dalam memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.

(2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) wajib melengkapi:

a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;

b. data pemilik bangunan gedung;

c. rencana teknis bangunan gedung; dan

d. dokumen pengelolaan lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(3) Proses pemberian IMB bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

(4) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati dan atau pejabat lain ditunjuk, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

(5) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum.

(6) Penerbitan IMB dikenakan retribusi sesuai ketentuan tarif yang diatur dalam Peraturan Daerah dan atau peraturan lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

(7) Prosedur dan Tata Cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 12

(1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila:

a. persyaratan administratif dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar; dan/atau

b. terjadi sengketa hukum.

(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dipenuhi paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dikirimkannya surat penangguhan.

(3) Penangguhan penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 13

Bupati menolak permohonan IMB apabila :

a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4); dan

b. pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a atau sengketa hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat penangguhan.

Pasal 14

(1) Bupati dapat membekukan IMB apabila ternyata terdapat sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.

(2) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.

(3) Prosedur dan Tata Cara pembekuan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 15

(1) Bupati dapat membatalkan/mencabut IMB apabila:

a. IMB yang diterbitkan dan dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;

b. pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan gedung menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;

c. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan; dan

d. pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah berhenti selama 12 (dua belas) bulan.

(2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Pasal 16

(1) Dinas melakukan penelitian lebih mendalam mengenai rencana arsitektur, konstruksi dan instalasi terhadap setiap permohonan IMB untuk bangunan gedung bertingkat dan/bangunan gedung besar;

(2) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat kekurangan, pemohon diberitahukan dan/atau dipanggil untuk segera melengkapinya.

Pasal 17

Kegiatan yang tidak memerlukan IMB adalah :

a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;

b. membuat lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m^2 (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;

c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung , tiang bendera di halaman pekarangan rumah;

d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m^3 (dua belas meter kubik); dan

e. bangunan sementara atau darurat.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1
Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Pasal 18

(1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus mempertimbangkan aspek keamanan, keselamatan, kenyamanan, keserasian bangunan, lingkungan, arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan serta penanggulangan kebakaran berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku,

(2) Perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun-bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli sesuai bidangnya, terdiri atas:

a. perencana arsitektur;

b. perencana struktur;

c. perencana mekanikal dan elektrikal;

d. ahli lingkungan; dan/atau

e. ahli yang sesuai dengan sifat bangunannya.

(3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati dan/atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Bupati.

Paragraf 2
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 19

(1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 20

(1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :

a. RTRW ;

b. RDTRK ; dan

c. RTBL untuk lokasi/kawasan tertentu;

(2) Peruntukan lokasi/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan gedung tersebut terdapat peruntukan penunjang harus berkonsultasi dengan dinas terlebih dahulu.

(3) Setiap orang/badan yang akan mendirikan bangunan gedung berhak mendapatkan keterangan dari dinas tentang peruntukan lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat bangunan gedung akan dibangun.

(4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah /di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Bupati dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Pendapat Publik.

Pasal 21

(1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi/kawasan yang bersangkutan.

(2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.

(3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTRK atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.

(5) Penetapan KDB didasarkan pada luas kapling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.

Pasal 22

(1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.

(2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Kabupaten memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 23

(1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas, ketentuan kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai bangunan.

(3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan keindahan tata bangunan.

Pasal 24

(1) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) adalah :

a. GSB gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, 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 diijinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau perkawasan.

(2) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.

(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) Jalan arteri merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna. Ruang Milik Jalan (Rumija) apabila tidak ditentukan lain adalah 15 (lima belas) meter dihitung dari as jalan ketepi atap rumah.

(5) Jalan kolektor merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi. Ruang Milik Jalan (Rumija) apabila tidak ditentukan lain adalah 10 (sepuluh) meter dihitung dari as jalan ketepi atap rumah.

(6) Jalan lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi. Ruang Milik Jalan (Rumija) apabila tidak ditentukan lain adalah 11 (sebelas) meter dihitung dari as jalan ketepi atap rumah.

(7) Jalan lingkungan merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah. Ruang Milik Jalan (Rumija) apabila tidak ditentukan lain adalah 6 (enam) meter dihitung dari as jalan ketepi atap rumah Ruang milik jalan (Rumija).

(8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 25

(1) Ketinggian Bangunan Gedung ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang Kabupaten Polewali Mandar.

(2) Ketinggian Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan:

a. kapasitas jalan;

b. fungsi bangunan;

c. kemampuan pengendalian bahaya kebakaran;

d. besaran dan bentuk persil;

e. keserasian kawasan;

f. keselamatan bangunan;

g. daya dukung lahan; dan

h. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).

(3) Tinggi Bangunan Gedung tidak boleh melewati garis potongan 60º (enam puluh derajat) dari as jalan yang berbatasan.

(4) Ketinggian Bangunan Gedung Berderet paling tinggi 3 (tiga) lantai, untuk lantai 1 (satu) dan 2 (dua) dapat berimpit dan lantai 3 (tiga) harus berjarak dengan persil tetangga.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan ketinggian bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 26

(1) KDH ditentukan atas dasar keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan dan resapan air permukaan tanah.

(2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang dan RTH berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) KDH Bangunan yang belum diatur dalam RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (2), KDH ditentukan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal 27

(1) Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 15 cm (lima belas sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan pekarangan, atau paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.

(2) Pada bangunan khusus/monumental tinggi lantai dasar suatu bangunan paling tinggi 120 cm (seratus dua puluh sentimeter) diatas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan.

(3) Pada daerah rawan banjir/rob ketinggian lantai dasar bangunan ditetapkan paling rendah 50 cm (lima puluh sentimeter) diatas muka air laut pasang tertinggi.

(4) Timbunan pada daerah rawan banjir/rob ditentukan paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) diatas permukaan jalan.

(5) Daerah rawan banjir/rob sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 28

(1) Tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya paling tinggi 5 m (lima meter) dan paling rendah 3 m (tiga meter).

(2) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan gedung sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tinggi ruang utilitas di atas atap (penthouse), tidak melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari plat atap bangunan.

(3) Ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya disesuaikan dengan arsitektur bangunan.

Pasal 29

(1) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling tinggi 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan, apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok paling tinggi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.

(2) Apabila terdapat perbedaan ketinggian permukaan tanah pekarangan antara satu kavling dengan kavling yang bersebelahan lebih dari 2 m (dua meter), dilengkapi dengan konstruksi penahan tanah.

(3) Tinggi pagar pada GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling tinggi 2,50 m (dua koma lima puluh meter) diatas permukaan tanah pekarangan.

(4) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus tembus pandang kecuali untuk bagian bawahnya paling tinggi 50 cm (lima puluh sentimeter) diatas permukaan tanah.

Pasal 30

(1) Pintu pekarangan membuka kedalam dan/atau tidak boleh melebihi GSJ.

(2) Letak pintu pekarangan pada persil sudut untuk bangunan rumah tinggal paling rendah 8 m (delapan meter) dan untuk bangunan bukan rumah tinggal paling rendah 20 m (dua puluh meter) dihitung dari titik belok tikungan.

(3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), letak pintu pagar adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.

(4) Oprit jalan keluar/masuk tidak boleh menggunakan ruang milik jalan.

(5) Untuk bangunan tunggal lebar jalan masuk pekarangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari lebar persil.

Pasal 31

(1) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.

(2) Letak GSB terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar.

(3) Letak GSB terluar tersebut ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 m (seratus meter) dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

(4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 m (lima meter), letak GSB apabila tidak ditentukan lain adalah 2,5 m (dua koma lima meter) dihitung dari tepi jalan/pagar.

(5) Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil.

(6) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak boleh melewati batas kavling/persil yang berbatasan dengan tetangga.

(7) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah jalan, ditentukan paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.

(8) Garis sempadan bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan jaringan utilitas yang ada atau akan dibangun, atau paling jauh setengah dari jarak GSB dengan GSJ.

(9) Bangunan pada ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih garis sempadan bangunan samping dan belakang harus berjarak minimal 1,5 m (satu koma lima meter) untuk dinding masif dan 3 m (tiga meter) untuk dinding dengan bukaan.

(10) Bangunan yang diperkenankan berdiri pada ruang antara GSB dan GSJ meliputi :

a. bangunan pertandaan;

b. tempat sampah;

c. bak bunga;

d. gardu jaga;

e. plataran Parkir;

f. gardu telepon umum;

g. gardu ATM; dan

h. kamar mandi/WC Umum.

Pasal 32

(1) Garis sempadan untuk gedung yang dibangun di tepi pantai/danau/sungai, apabila tidak ditetapkan lain adalah sebesar 100 m (seratus meter)dari garis pasang tertinggi untuk bangunan gedung di tepi pantai, dan 50 m (lima puluh meter) untuk bangunan gedung di tepi danau/sungai.

(2) Besarnya garis sempadan pantai/danau/sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 33

(1) Jarak antara masa/blok bangunan umum satu lantai dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling paling sedikit adalah 4 (empat) meter.

(2) Jarak antara masa/blok bangunan umum bertingkat dalam satu kavling atau antara kavling satu dengan lainnya ditambah 0,5 (nol koma lima) meter untuk setiap kenaikan 1 (satu) lantai.

Paragraf 3
Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 34

(1) Penampilan bangunan gedung harus:

a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;

b. estetis, berkarakter, dan memiliki kekhasan wajah serta bentuknya;

c. tidak dibuat tertutup pada elemen penanda di bagian wajahnya;

d. memiliki wajah belakang yang dirancang dapat menjadi latar bagi bangunan lain;

e. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku di kawasannya; dan

f. memberikan kontribusi terciptanya ruang yang lebih bermakna.

(2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.

Pasal 35

(1) Setiap bangunan gedung baik secara langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

(2) RTH pada tapak harus: menjamin tersedianya RTH pada tapak bangunan gedung yang luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku di kawasannya yang meliputi :

a. menjamin tersedianya RTH pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;

b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;

c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen lansekap lingkungannya; dan

d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.

Paragraf 4
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 36

(1) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan dokumen pengelolaan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan, getaran, radiasi, dan/atau genangan air terhadap lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang berlaku.

(3) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5
Bangunan Menara Telekomunikasi

Pasal 37

(1) Membangun menara telekomunikasi, dipastikan mampu menahan beban angin, gempa sesuai dengan rekomendasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

(2) Bangunan menara telekomunikasi harus memperhatikan kelayakan tata ruang, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya.

(3) Pola penyebaran menara telekomunikasi bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), titik lokasinya mengacu pada ketentuan yang berlaku.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 38

Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan:

a. pembangunan bangunan gedung;

b. pemanfaatan bangunan gedung;

c. Perawatan bangunan gedung; dan

d. pembongkaran bangunan gedung.

Bagian Kedua
Pembangunan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 39

Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf a diselenggarakan melalui tahapan :

a. perencanaan teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung;

b. pelaksanaan konstruksi pembangunan bangunan gedung; dan

c. pengawasan konstruksi pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis Pembangunan Bangunan Gedung

Pasal 40

(1) Perencanaan teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf a dilaksanakan oleh penyedia jasa perencanaan teknis konstruksi bersertifikat sesuai peraturan perundang-undangan.

(2) Perencanaan teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui tahapan:

   a. persiapan perencanaan teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung; dan

   b. penyusunan, pengesahan serta penyerahan dokumen rencana teknis konstuksi pembangunan bangunan gedung.

(3) Pelaksanaan Jasa Perencanaan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 41

Persiapan perencanaan teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf a diselenggarakan melalui tahapan:

a. penjelasan pemilik bangunan gedung;

b. penelitian lokasi bangunan gedung;

c. penyusunan konsep dokumen rencana teknis pembangunan bangunan gedung;

d. penjelasan kepada pemilik bangunan gedung tentang konsep dokumen rencana teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung; dan

e. penyerapan masukan pemilik bangunan gedung terhadap konsep dokumen rencana teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung.

Pasal 42

(1) Hasil akhir perencanaan teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung adalah dokumen rencana teknis konstruksi pembangunan bangunan gedung yang telah disahkan Pemerintah Daerah.

(2) Dokumen rencana teknis pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, serta penataan ruangan dalam.

(3) Dokumen rencana teknis pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disusun dalam bentuk :

a. gambar rencana;

b. gambar detail pelaksanaan;

c. rencana kerja pelaksanaan konstruksi;

d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan

e. laporan perencanaan.

Pasal 43

(1) Dokumen rencana teknis pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diperiksa, dinilai, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis pembangunan bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemenuhan persyaratan teknis.

(3) Penilaian dokumen rencana teknis pembangunan bangunan gedung dilengkapi pertimbangan tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum dan memiliki kompleksitas teknis tinggi.

(4) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Ketiga
Pemanfaat Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 44

Pemanfaatan bangunan gedung dilarang apabila :

a. pemilik bangunan gedung belum memperoleh *Izin Mendirikan Bangunan* ;

b. bertentangan dengan izin mendirikan bangunan gedung dan pedoman pengoperasian serta pemeliharaan bangunan gedung; dan/atau

c. Prosedur dan tata cara pemberian *Izin Mendirikan Bangunan* sebagaimana dimaksud pada huruf a akan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 45

Dalam hal bangunan gedung dimanfaatkan oleh bukan pemiliknya, dipersyaratkan adanya perjanjian tertulis antara pemilik gedung dengan pengguna sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 46

(1) Pemeliharaan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

(2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang bersertifikat dan/atau penyedia jasa yang memiliki keahlian dalam bidang pemeliharaan gedung.

(3) 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.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 47

(1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf c dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.

(3) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

(4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 48

(1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

(2) Dalam hal bangunan untuk kepentingan umum dan memiliki kompleksitas tinggi, Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung 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.

(3) 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.

(4) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dicatat dalam bentuk laporan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 49

(1) Pemeriksaan bangunan gedung secara berkala dengan menggunakan tenaga penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2), meliputi :

a. pemeriksaan dokumen administratif;

b. pemeriksaan pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;

c. analisis dan evaluasi; dan

d. pelaporan.

(2) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen perjanjian pelaksanaan pekerjaan.

Paragraf 5
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 50

(1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pada saat adanya laporan dari masyarakat.

(2) Dinas melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Keempat
Pelestarian

Paragraf 1
Umum

Pasal 51

(1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.

(2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran.

(3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan perbaikan, pemugaran, serta pemeliharaan dengan tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan perundang-undangan.

(6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 52

(1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1), berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya paling sedikit 50 (lima puluh) tahun dan memiliki nilai kesejarahan, ilmu pengetahuan, kebudayaan, teknologi serta arsitekturnya.

(2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.

(3) Usulan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam skala lokal ditetapkan dengan Keputusan Bupati setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

(4) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

(5) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala setiap 5 (lima) tahun sekali.

Paragraf 3
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 53

(1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.

(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 akan dialihkan kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(4) Dalam hal bangunan gedung dan atau lingkungannya akan dialihkan fungsinya, harus memperhatikan kesesuaian bangunannya dengan klasifikasinya.

(5) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung dan atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.

Pasal 54

(1) Bupati dapat menetapkan atau memberikan insentif kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan/atau dilestarikan.

(2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk :

a. keringanan dan/atau pembebasan pajak dan/atau retribusi;

b. bantuan dana untuk pemeliharaan, perawatan dan/atau perbaikan; dan/atau

c. bentuk insentif lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

(3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan dan kemampuan Pemerintah Daerah.

(4) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung atau pihak lain yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Kelima
Pembongkaran

Paragraf 1
Umum

Pasal 55

(1) Pembongkaran bangunan gedung dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

(2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran dan/atau persetujuan pembongkaran dari Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

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

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 56

(1) Dinas dan atau SKPD terkait mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.

(2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;

b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan ruang gedung dan/atau lingkungannya; atau

c. tidak memiliki IMB.

(3) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.

(4) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 57

(1) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk membongkar bangunannya;

(2) Permohonan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi penjelasan tertulis:

a. tujuan atau alasan pembongkaran;

b. cara pembongkaran; dan

c. hal-hal lain yang secara teknis dianggap perlu.

(3) Setiap orang/badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati dilengkapi dengan dokumen perencanaan pembongkaran bangunan.

Pasal 58

(1) Perencanaan pembongkaran bangunan yang menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dibuat oleh penyedia jasa perencanaan teknis.

(2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. mekanisme pembongkaran; dan

b. pengawasan pelaksanaan pembongkaran.

(3) Dinas memberikan rekomendasi atas rencana pembongkaran apabila perencanaan pembongkaran yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Pasal 59

(1) Pekerjaan pembongkaran dimulai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah Surat Ketetapan Pembongkaran diterima.

(2) Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan dokumen perencanaan pembongkaran yang disahkan dan mendapata rekomendasi dari Dinas.

Pasal 60

(1) Selama pekerjaan pembongkaran, Surat Ketetapan Pembongkaran Bangunan beserta lampirannya di pasang di lokasi pekerjaan.

(2) Dalam rangka pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas berwenang:

a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan pembongkaran bangunan;

b. Memeriksa perlengkapan dan peralatan yang digunakan pada pembongkaran bangunan; dan

c. Melarang pembongkaran bangunan dengan yang berbahaya bagi keselamatan pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan.

Pasal 61

(1) Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran ternyata menimbulkan dampak, kegiatan pembongkaran harus dihentikan sementara dan dilakukan pengkajian ulang oleh Dinas untuk mendapatkan rekomendasi lebih lanjut.

(2) Segala akibat yang ditimbulkan dari pelaksanaan pembongkaran menjadi tanggungjawab pemilik dan/atau pelaksana.

BAB V

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 62

(1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.

(3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan 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 elektrikal, pertamanan/landsekap, lingkungan, tata ruang dalam/interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedungnya.

(5) Rekruitmen Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

Pasal 63

(1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung 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 klarifikasi dari bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

BAB VI

PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 64

(1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, diperlukan peran serta masyarakat memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.

(2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan 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 65

Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 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 66

(1) Dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah laporan masyarakat diterima oleh Dinas yang berwenang, Bupati atau Dinas yang bersangkutan wajib menindaklanjuti dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif, teknis serta pemeriksaan lapangan dengan menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

(2) Penyampaian hasil tindak lanjut laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja

Bagian Kedua

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

Pasal 67

(1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

(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.

(3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Bupati dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 68

(1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, 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 mengedepankan nilai-nilai budaya lokal.

Pasal 69

(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 68 ayat (2) atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan pemerintah daerah.

(2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 70

(1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

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

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

BAB VII

PEMBINAAN

Pasal 71

(1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan melalui pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan serta adanya kepastian hukum.

(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Pasal 72

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dilakukan dengan penyusunan dan penyebarluasan Peraturan Daerah dan petunjuk teknis di bidang bangunan gedung.

Pasal 73

(1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi dan pelatihan.

(2) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

Pasal 74

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:

a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
c. program penataan bangunan dan lingkungannya yang aman, sehat dan serasi.

Pasal 75

(1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan Peraturan Daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB bangunan gedung serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

(2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRASI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 76

(1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
   a. peringatan tertulis;
   b. pembatasan kegiatan pembangunan;
   c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pembangunan;
   d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
   e. pembekuan IMB;
   f. pencabutan IMB; atau
   g. perintah pembongkaran bangunan gedung.

(2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sangsi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua
Pada Tahap Pembangunan

Pasal 77

(1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 25 ayat (1), dan Pasal 44 huruf b dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (ticga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.

(3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.

(4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kelender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan ijin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

(5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

(7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 78

(1) Pemilik bangunan gedung yang pembangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

BAB VI

PENYIDIKAN

Pasal 79

(1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

(2) Dalam melakukan tugas Penyidikan Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :

a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;

b. melakukan Tindakan Pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;

c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa Tanda Pengenal Diri tersangka;

d. melakukan Penyitaan Benda dan/atau surat;

e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;

g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut pada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

Pasal 80

Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79, PPNS wajib menyerahkan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum melalui Penyidik POLRI.

BAB X

KETENTUAN PIDANA

Pasal 81

(1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dan menimbulkan akibat yang dapat merugikan daerah dan orang lain dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 82

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka :

a. Permohonan ijin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;

b. IMB yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi ijin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama.

c. Bangunan gedung yang belum memiliki IMB dari Pemerintah Daerah, harus mengajukan izin mendirikan bangunan gedung dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 83

Peraturan Daerah ini mulai berlaku efektif Tahun 2012 setelah tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Polewali Mandar
pada tanggal, 11 Oktober 2011

BUPATI POLEWALI MANDAR,

ALI BAAL MASDAR

Diundangkan di Polewali Mandar
pada tanggal, 12 Oktober 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR,

M. NATSIR RAHMAT

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR TAHUN 2011 NOMOR 6